

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

De l'Inscription au Livre Foncier

SES EFFETS ENTRE LES PARTIES
et
A L'ÉGARD DES TIERS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES JURIDIQUES)

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

Le Lundi 9 Décembre 1907, à 2 heures 1/2 du soir

PAR

M. PATROGNET

Président : M. SALEILLES, *professeur.*

Suffragants : { M. MASSIGLI, *professeur.*
M. TISSIER, *professeur.*



DIJON. — IMPRIMERIE RÉGIONALE

—
1907

UNIVERSITÉ DE PARIS

FACULTÉ DE DROIT

THÈSES DE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ;
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

De l'Inscription au Livre Foncier

SES EFFETS ENTRE LES PARTIES
et
A L'ÉGARD DES TIERS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

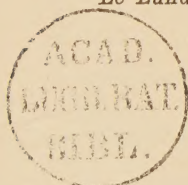
(SCIENCES JURIDIQUES)

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

Le Lundi 9 Décembre 1907, à 2 heures 1/2 du soir

PAR

M. PATROGNET



Président : M. SALEILLES, *professeur.*

Suffragants : { M. MASSIGLI, *professeur.*
 { M. TISSIER, *professeur.*



DIJON. — IMPRIMERIE RÉGIONALE

1907

Bibliographie

ALLGEMEINE VERFUGUNG, vom der 20 nov. 1899. *Zur Ausführung der Grundbuchordnung.*

Annuaire de Législation étrangère. — Tome II, p. 211-212, 204-215, 263, note 1. — Tome XV, p. 129. — Tome XVII, p. 331. — Tome XVIII, p. 319. — Tome XIX, p. 305.

AUBIN. — *Abornements généraux et Remembrements. Opérations préalables à l'établissement des livres fonciers.* Thèse. Paris, 1902, t. 26.

BESSON. — *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire....* 1891. — *Le Crédit foncier et les charges de la propriété immobilière.... Publicité des livres fonciers.* (Rapport au Congrès international de la Propriété foncière. Paris, 1900).

CAUWÈS. — *Cours d'économie politique*, 3^e édit., t. II, n^o 674 et suiv.

CHALLAMEL. — *Cession des créances hypothécaires.* Thèse. Paris, 1900. — *Bulletin de la Société de législation comparée.* 1889, p. 407 et suiv.

Commission du cadastre. — 7 volumes de procès-verbaux.

COSACK. — *Lehrbüch des Deutschen Bürgerlichen Rechts, auf der Grundlage des bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsch Recht.*

KARL CROME. — *Similitude du Code civil allemand et du Code civil français*, p. 14.

ECCARD. — *Le nouveau régime foncier en Alsace-Lorraine. — Étude de l'introduction des livres fonciers dans un pays régi par le Code civil.* Thèse, 1893, t. 34. Paris.

ENDEMANN. — *Lehrbüch des Bürgerlichen Rechts.*

FISCHER. — *Ordonnance allemande sur les livres fonciers.* Berlin, 1903, 3^e édit.

FORSTER. — *Recht.*

CH. GIDE. — *Bulletin de la Société de législation comparée.* Avril 1886.

DE LAVAISIÈRE DE LAVERGNE. — *La transmission de la propriété immobilière et l'introduction des livres fonciers en Angleterre*. Thèse, 1904. Paris, t. 52.

EM. LEHR. — *Droit civil germanique*, p. 137 et suiv.

MEULENAERE. — *Code civil allemand*. 1897. Notes p. 297, 305, 508, etc.

PLANCK. — *Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungs gesetz erläutert.....*

PLANIOL. — *Traité élémentaire de Droit civil*. 3^e édit., t. I, p. 850, 853 et 834. 2^e édit., t. II, p. 812.

PRÉDARI. — *Kommentare des Grundbuchrechts*.

TURNAU-FORSTER. — *Kommentare des Grundbuchrechts*.

VERDELOT. — *Du bien de famille en Allemagne*. Thèse. Paris, 99.



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41553027_0050

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE PREMIER

Principes généraux et historique

« Le livre foncier est un organisme qui groupe autour d'un feuillet unique les documents juridiques, concernant une propriété et même une série de propriétés appartenant à la même personne dans une circonscription déterminée » (1).

Le livre foncier, tel qu'il existe actuellement en Allemagne, fut organisé et réglementé par les deux lois du 5 mai 1872. Il est pour la propriété ce que sont pour les personnes les registres d'état civil. Il fixe l'existence de la propriété et mentionne tous les événements qui viennent la modifier.

Il convient d'indiquer sommairement au début de cette matière les trois grands principes qui la dominent.

En premier lieu, pour réaliser un transfert, deux actes sont indispensables : un contrat réel abstrait,

(1) Challamel. Procès-verbaux de la commission du cadastre, p. 154, t. II.

indépendant de sa cause, portant uniquement sur la transmission, et ensuite l'inscription de ce contrat au livre foncier.

Il n'y a plus ainsi de qualité de formes entre le transfert et la publicité. (Voir § 873, complété par le § 925 pour la propriété).

Le transfert s'opère par la cession judiciaire (Auflassung) et l'inscription au livre foncier.

Le deuxième principe est celui de « légalité ».

Le juge a un droit de contrôle et de vérification. Il ne doit inscrire qu'après avoir vérifié le titre de propriété et la validité de la cession judiciaire.

Enfin, le troisième principe, est celui de la *force probante* de l'inscription. Les énonciations du livre foncier font foi absolue à l'égard de tiers de bonne foi. Nous verrons plus loin les causes et les applications de ce principe.

2

Les grands traits du livre foncier, très sommairement indiqués, il est utile, avant d'aborder l'étude de l'organisation pratique, d'étudier les origines et de rechercher les influences sous lesquelles s'est créé, puis développé le système de publicité foncière (1).

On peut distinguer trois phases dans l'évolution historique de la publicité en matière de transfert.

(1) Je n'indiquerai que très sommairement les différentes phases historiques, renvoyant pour les détails au cours de M. Saleilles.

A

ANCIEN DROIT GERMANIQUE

Au v^e siècle, la propriété collective commençait à peine à faire place à la propriété individuelle. Aussi comprend-on facilement tout le formalisme dont étaient entourés les transferts d'immeubles à cette période de transition.

Le transtert impliquait trois actes.

Un acte juridique, en vertu duquel le transfert s'opérait. C'était la juste cause. Une vente, par exemple, ou une donation. En outre de cet acte préliminaire, intervenaient la sala et l'ensaisinement, vestitura.

La salung ou sala (sale en anglais) ne correspondait nullement au contrat de vente. Elle intervenait même au cas de donation.

Ce n'était pas non plus une « traditio », une mise en possession, mais simplement une déclaration solennelle devant témoins.

Ce n'est qu'ensuite qu'intervenait la mise en possession : vestitura.

La réunion de ces deux actes constituait l'auflassung, dont voici les deux caractères essentiels.

1° C'était un contrat solennel. Il se passait devant des témoins dont le rôle se modifia insensiblement. Au v^e siècle, la propriété collective venait à peine de disparaître, aussi attachait-on une grande importance au transfert de la propriété. A cette époque, les

témoins ne sont pas là seulement pour fournir une preuve, mais surtout pour consentir au transfert. Ils représentent le groupe collectif intéressé à toutes les modifications apportées au régime des terres.

Puis cette conception se transforma à son tour.

La propriété libre fit place à la propriété concédée. Et, dès lors, le suzerain remplaça la communauté pour autoriser.

Les témoins ne disparurent pas, mais jouèrent un autre rôle. Ils devinrent purement instrumentaires. Ils n'eurent plus qu'à certifier la solennité des formes de transfert.

2° C'était un contrat abstrait. Il était indépendant de sa cause juridique.

De nos jours, la propriété se transfère par une simple convention. Cette idée, qui nous paraît très simple, est en réalité plus complexe que celle de l'ancien droit germanique.

Les peuples primitifs ne pouvaient pas séparer la propriété de la chose sur laquelle ce droit porte. Ils identifiaient ces deux éléments.

Aussi l'accord des volontés devait-il avoir une forme extérieure et publique, et devait se produire en présence de la chose. On n'avait pas à tenir compte des préliminaires antérieurs qui étaient restés occultes.

Les deux actes : *sala* et *vestitura*, se faisaient donc simultanément et sur l'immeuble.

Mais par une évolution assez rapide, les deux actes deviennent distincts. Parmi de nombreuses influences on peut citer celle de l'Eglise, qui avait in-

térêt à ce que la sala se fit au milieu de l'assemblée des fidèles, en vue de la propagande par l'exemple.

Puis les traditions symboliques et feintes remplacèrent la tradition réelle. Dès ce moment, le transfert se dégage de la remise de possession. Cette remise n'est pas nécessaire pour rendre parfait le transfert. La tradition solennelle est suffisante.

Cependant, si le transfert se réalisait par la seule tradition solennelle, la vestitura conservait un rôle important : elle permettait d'exercer le droit. Par elle, le suzerain intervient pour homologuer le transfert du fief.

Enfin, survint une modification capitale : le transfert prend une forme judiciaire (1).

Tout d'abord, la forme judiciaire est purement facultative.

Sous l'apparence d'un procès fictif, ce n'est qu'un procédé pour fournir la preuve et l'authenticité du transfert.

Au ^{xiii}^e siècle, cette forme, en raison de ses avantages sérieux, s'impose et devient une condition indispensable du transfert.

Il faut désormais que la cession immobilière se fasse en justice. Et une nouvelle formalité en résulte nécessairement, c'est la transcription de l'acte. Elle

(1) Consulter Sohn.

Il montre comment en droit franc s'est introduite cette forme judiciaire et comment elle a supplanté toutes les autres formes de transfert.

se faisait suivant les coutumes, sur les registres municipaux ou sur les registres du greffe.

Dans les villes commerçantes telles que les villes hanséatiques, des registres spéciaux furent créés : *Libri resignationum*.

La valeur attachée à l'inscription s'accrut.

D'abord l'inscription ne fut qu'un témoignage. Elle remplaçait les anciens témoins instrumentaires. Elle ne prouvait que l'existence de l'acte.

Puis, surtout dans les villes hanséatiques, la force probante attachée à l'inscription s'étendit au contenu de l'acte.

Et par une dernière évolution logique, l'immatriculation devint l'élément final et constitutif du transfert.

Ainsi, dès le xiv^e siècle, nous trouvons les éléments essentiels du système actuel de la publicité foncière.

B

DROIT ROMAIN

La renaissance des études romaines causa de grandes perturbations dans ce système de publicité. S'il fut aussi profondément modifié, cela vient sans doute aussi de ce qu'il ne rendait pas les services qu'on en avait attendu.

C'était un système trop parfait et, par suite, trop délicat pour l'époque. Les communications étaient souvent périlleuses et toujours longues. Les rense-

gnements étaient difficiles à obtenir. Les coutumes étaient très diverses. Aussi la publicité résultant d'un registre était-elle trop souvent théorique et artificielle.

Au contraire, avec le Droit romain, il y avait une publicité extérieure et visible par la « traditio ». Le seul fait de voir le vendeur en possession donnait à l'acheteur une garantie moins complète mais plus simple que le livre foncier.

Aussi comprend-on la réaction violente qu'il y eut contre le système de publicité par les registres. Mais malgré le retour au Droit romain, les formes anciennes ne furent pas abandonnées. Elles subsistèrent avec une autre valeur.

Il y eut une combinaison entre les deux systèmes, et nous trouvons ainsi deux groupes principaux de législation :

1° Le premier, qui est l'exception, et qui n'eut aucune influence sur le développement du système de publicité actuel, admet exclusivement le Droit romain. La « traditio » seule réalise le transfert. Nous retrouvons cependant les anciennes formes. Mais leur importance a beaucoup diminué.

La cession judiciaire est devenue le contrat obligatoire qui précède le transfert : la vente, par exemple, revêtue de formes solennelles.

L'immatriculation s'est transformée en une sorte d'« insinuatio » analogue à celle du Droit romain ayant pour but et pour effet de servir de preuve et de donner au juge un moyen de contrôle efficace.

Mais ces formalités n'étaient pas les conditions indispensables du transfert, qui se réalisait par la seule tradition.

Cependant certains pays admirent un système mixte. Il fallait, pour rendre parfaite la « traditio », la réalisation de la cession judiciaire et de l'inscription. Il fallait donc une double publicité réelle et formelle.

Au premier abord, ce système semble offrir toutes les garanties désirables et entourer le transfert d'une publicité complète ; cependant il est le plus mauvais des systèmes. Il faut que l'acheteur qui consulte le registre soit sûr d'avoir traité avec le propriétaire et d'avoir acquis un titre opposable aux tiers.

Il faut que le registre donne une preuve absolue, indépendante de toute autre formalité, ou bien qu'il n'en fournisse aucune. Il faut choisir entre la publicité réelle et la publicité formelle.

Ce système fut rejeté par la plupart des Etats.

2^o Système Romano allemand.

Les grands Etats (1) adoptèrent un compromis entre le Droit germanique et le Droit allemand. Ce système eut une influence considérable sur la législation moderne. Il eut son plus complet développement en Prusse. Il fut réglementé par trois édits : 1693, Frédéric I^{er} ; Ordonnance de 1722 sur les fail-

(1) Bavière, Wurtemberg et surtout Prusse.

lites, Frédéric-Guillaume, et surtout la grande loi hypothécaire de 1783, Frédéric II.

Cette législation avait uniquement pour but la consolidation du régime hypothécaire. Elle règlemente l'organisation des registres fonciers. En voici les grands traits :

Dans chaque cour de justice, des livres fonciers sont créés pour l'inscription de tous les événements modifiant la propriété immobilière.

Le transfert de l'immeuble et la constitution d'hypothèques ne peuvent se faire sans une inscription au registre.

Pour l'organisation matérielle, chaque unité foncière a son feuillet spécial.

Enfin, pour les droits de gage et d'hypothèque, l'inscription a une force probante absolue.

Mais cette force probante avait son domaine limité aux créanciers hypothécaires. Elle ne pouvait pas être invoquée par un sous-acquéreur. C'est que pour le transfert de la propriété on exigeait encore la « traditio ». Le transfert n'était parfait que la « traditio » opérée.

Cette différence entre la transmission de la propriété et la constitution d'hypothèque pouvait facilement s'expliquer par le principe du contrôle judiciaire. Ce contrôle constituait une garantie dont étaient privés les créanciers hypothécaires.

Ce système aboutissait à la création d'une propriété double à deux degrés. La « traditio » et l'inscription constituèrent chacune une propriété, mais une

propriété imparfaite et limitée. Il fallait leur réunion pour obtenir la propriété intégrale.

C

ÈRE MODERNE

L'ère moderne est caractérisée par le retour à l'ancien Droit germanique. Ce retour est consacré par les lois prussiennes du 5 mai 1872. La tâche du législateur de 1872 fut d'ailleurs facilitée par les nombreux édits et lois qui, dès le début du xix^e siècle, ont commencé le mouvement de retour aux anciennes traditions. Ce sont, par exemple, les lois de 1843, en Saxe, et surtout le Code saxon de 1863, p. 276.

La tradition est désormais dépourvue de toute force translatrice. Le transfert est opéré par l'inscription au livre foncier. C'est la substitution du système formaliste au système réaliste.

Les lois de 1872 sont au nombre de deux (1). Elles furent reproduites, sauf de légères modifications, par le Code civil.

L'une organise les lois foncières. L'autre, plus importante, traite des effets juridiques de l'inscription.

(1) C. 1 vol., *Ann. de législat. étrangère.*, A. 1873.

CHAPITRE II

Organisation des livres fonciers

Le grand principe qui domine l'organisation des livres fonciers est le principe de la réalité des feuillets. En France, nos registres hypothécaires sont sous le régime des feuillets personnels (1). Pour connaître exactement la situation d'un immeuble, il est nécessaire de consulter les noms des différents propriétaires pour éviter toute cause d'erreur. Cette recherche est longue et souvent compliquée, puisqu'il faut connaître le nom de tous les propriétaires successifs de l'immeuble afin de l'indiquer au conservateur des hypothèques.

Ce système est très défectueux et ne garantit qu'imparfaitement le droit des tiers acquéreurs. Je ne veux pas faire ici le procès de notre régime hypothécaire. De trop grands noms l'ont déjà fait et je ne pourrais que reproduire leurs critiques (2).

Au contraire, en Allemagne, chaque immeuble

(1) Ils sont tenus par noms de personnes.

(2) V. Planiol, 3^e édit, t. I, p. 850.

V. Gide, *Bulletin de la Société de législation comparée*, avril 1886, p. 323.

possède un feuillet propre où sont mentionnés tous les événements juridiques qui viennent le modifier.

Pour être exactement renseigné sur la situation d'un immeuble, il suffit de consulter le feuillet qui le concerne, et d'un coup d'œil on sait quel est son propriétaire et quelles sont les charges qui le grèvent.

Ce système facilite les recherches et constitue l'état civil de la propriété et non plus l'inventaire foncier de chaque propriétaire.

Nécessairement, il faut, pour le bon fonctionnement de cet organisme, une corrélation absolue entre le plan géographique de la propriété et les désignations du livre foncier.

Si les feuillets réels sont la règle cependant dans certaines provinces, surtout dans les provinces rhénanes, on rencontre encore des feuillets personnels. Cette anomalie peut facilement s'expliquer. Les provinces rhénanes furent soumises jusqu'en 1896 au Code Napoléon. Elles sont imprégnées encore maintenant de l'esprit du Droit français. Ce sont elles qui ont subi le plus profondément l'influence française. Le principe de la réalité, au contraire, a pris naissance en Prusse, et malgré sa grande supériorité, n'a pu complètement chasser l'ancien système.

En outre, il y a une raison pratique importante. C'est le morcellement de la propriété dans les provinces rhénanes. De nombreux efforts ont été tentés pour arrêter la division des propriétés rurales. L'une des institutions les plus intéressantes en cette ma-

tière est l'Anerbenrecht (1). Dans la région qui va de la mer du Nord au Tyrol autrichien, le paysan peut, par une simple déclaration sur un registre, transmettre son bien à un seul héritier à charge d'indemniser les autres au moyen de soultes.

Mais, malgré cette coutume qui ne s'est pas encore transformée en loi, bien que des esprits éminents aient demandé cette réforme, la propriété reste très morcelée en ces régions. Il a donc été nécessaire d'instituer pour elles des feuillets personnels. Les feuillets réels auraient présenté une trop grande complication.

Organisation générale du Livre foncier

Nous arrivons maintenant à l'étude de l'organisation technique et matérielle du livre foncier.

Pour la sécurité des transactions et des relations commerciales, il est nécessaire de soumettre tous les droits réels opposables aux tiers à la plus entière et à la plus sûre publicité.

En matière immobilière, l'Allemagne a atteint ce but par l'institution des livres fonciers.

Le territoire est divisé en circonscriptions de livre foncier. Dans chaque circonscription est un livre renfermant tous les immeubles de la circonscription en séries géographiques (2).

(1) V. *Du bien de famille en Allemagne*. P. Verdelot. Paris, 1899. Souchon. *Propriété paysanne*, p. 195.

(2) V. Crosne. *Similitudes du Code civil allemand et du Code civil français*, p. 14.

L'unité foncière, qui fait l'objet de l'inscription, s'appelle « Grundstück ». Ce n'est pas à proprement parler la parcelle cadastrale. Si l'on avait adopté la parcelle cadastrale comme unité foncière, on eût abouti à un morcellement excessif et à une complication très grande.

Ce n'est pas non plus le domaine économique comprenant tout ce qui se relie à une exploitation agricole. C'est quelque chose d'intermédiaire. C'est un groupement de parcelles cadastrales qui forment une unité foncière, un groupement régional indivis.

Chacune de ces parcelles possède un feuillet propre où sont indiqués les propriétaires successifs, les titulaires des servitudes et des autres droits grevant la propriété, et les hypothèques et les autres charges foncières d'après leur rang.

Les livres fonciers sont composés de la réunion de ces feuillets. Ils sont tenus par commune. Les inscriptions qu'ils contiennent n'étant pas comme nos inscriptions hypothécaires soumises à une péremption de dix ans, on s'explique le grand nombre des livres, leur importance considérable et les soins dont est entourée leur conservation.

Ce système est complété par deux registres destinés à faciliter les recherches qui, sans cela, seraient longues et difficiles à cause du nombre considérable de livres et de feuillets.

Ce sont, en quelque sorte, des répertoires contenant, l'un les noms des propriétaires, l'autre les numéros des parcelles.

Dans le premier, sont énumérés les propriétaires du ressort dans l'ordre alphabétique. En regard du nom est indiquée la parcelle sur laquelle porte ses droits, puis le volume et le feuillet où ils sont inscrits.

Le répertoire des parcelles est tenu d'après le cadastre. Les parcelles y sont classées d'après les indications du cadastre, avec renvoi au livre foncier qui les énumère et indication des propriétaires successifs.

Enfin, on ne peut passer sous silence le livre du cadastre « *Lagerbuch* ». Le cadastre est lié étroitement au système de la publicité foncière. On peut même dire qu'il en est le fondement.

C'est un atlas où sont dressés les plans des propriétés du ressort. Ces plans ont été obtenus par les procédés habituels de triangulation. Les plans sont divisés en parcelles portant chacune un numéro. Nous avons déjà vu que ce ne sont pas ces parcelles qui forment l'unité foncière. La Grundstück en comprend ordinairement plusieurs.

Des couleurs différentes et des signes conventionnels indiquent la nature des propriétés et les différents modes d'exploitation.

Pour que la publicité soit parfaite et la sécurité des transactions absolue, il est nécessaire de maintenir la plus stricte corrélation entre le livre foncier et le cadastre. Aussi, les plans cadastraux sont-ils fréquemment modifiés. Nous verrons plus loin la procédure nécessitée par ces changements.

De l'inscription

L'inscription est un acte officiel, sur lequel les parties n'ont aucune influence directe. Les conséquences juridiques les plus graves y sont attachées. Aussi est-il nécessaire d'astreindre l'inscription à une procédure très sévère. Toutes les prescriptions réglementaires que nous allons indiquer, ont leur raison d'être par l'importance des effets qui résultent de cette formalité.

En premier lieu, le moment où est déposée la demande d'inscription doit être soigneusement noté pour bien établir son rang de priorité. Le jour, l'heure et même la minute doivent être indiqués. On considère la demande comme parvenue au bureau du livre foncier, quand elle a été réglementairement présentée à l'employé chargé de la tenue des registres.

Tous ces détails sont minutieusement réglés.

C'est qu'en effet une grande importance s'attache au moment de l'acceptation. C'est à ce moment qu'on se place pour apprécier la capacité de disposer du déclarant. Si plus tard elle est restreinte, cette restriction ne nuit en rien à l'effet de la demande.

C'est à ce moment également qu'il faut examiner si l'acquéreur a connu l'inexactitude du livre foncier, en ce qui concerne le principe de la force probante.

Enfin, le rang des droits est déterminé par l'ordre

chronologique de l'inscription. On comprend donc que ces questions réglementaires aient été l'objet de prescriptions soigneusement étudiées.

L'inscription est faite par le juge foncier. Les inscriptions dépendent de la diligence des parties. Mais c'est le juge qui décide absolument de la rédaction des formules à inscrire. Ce droit du juge lui impose, en revanche, une très sérieuse responsabilité. En rédigeant l'inscription, le juge, par là-même, décide de la situation juridique des parties. Chaque droit, en effet, n'est couvert par la force probante du livre foncier, que s'il a été rendu public par l'inscription.

Il faut donc que l'objet du droit soit clairement et exactement déterminé. Le juge foncier ne doit pas s'écarter arbitrairement des termes de la demande d'inscription. Il ne doit pas en rejeter les indications comme superflues, sans raison sérieuse ; il doit tenir compte de la concordance entre la demande et le consentement de la cession. Le demandeur peut librement subordonner le retrait d'une demande à la proposition simultanée d'une autre.

En outre, le juge, même sans indication expresse, doit observer la corrélation qu'il peut y avoir entre plusieurs propositions. Il peut, par exemple, ressortir du contrat réel, que l'inscription de l'acquéreur comme propriétaire ne peut avoir lieu qu'avec l'inscription simultanée d'une hypothèque destinée à garantir ce qui est à payer au vendeur. Si plusieurs demandes forment une unité indivisible, cette même unité doit se retrouver dans l'inscription.

Le juge foncier, pour simplifier les écritures, peut pour l'inscription des servitudes et de certaines charges foncières, renvoyer pour le détail des indications, à la demande d'inscription. Et par suite, jusque dans cette mesure, la demande participe à la foi publique du registre.

Enfin, tous ces principes formulés pour l'inscription trouvent leur application lorsqu'il s'agit de radiation.

Principe de l'inscription

Toute modification apportée à un droit inscrit, doit être soumise à l'inscription pour obtenir son effet réel. Tel est le principe général. Il peut y avoir, en dehors du registre, une modification qui met en contradiction l'état juridique réel et l'inscription. Dans ce cas, il y a lieu à une demande de rectification pour mettre fin à ce désaccord. Et le juge foncier a même le devoir de rectifier d'office le contenu du registre. On en arrive donc à cette règle générale que toutes les modifications de droit opérées par acte judiciaire doivent être inscrites. Et même, il peut se faire que des modifications, qui ne sont pas faites par acte judiciaire, aient besoin d'être inscrites.

Pour qu'une modification de droit produise ses effets sans inscription, il est nécessaire qu'elle fasse l'objet d'une prescription légale particulière.

L'état de la propriété foncière est directement intéressé à l'observation de toutes ces prescriptions. Il

exige que toute transmission de propriété, reposant sur l'« *Auflassung* », soit rendue publique. Il peut y avoir quelques très rares exceptions. On peut citer, par exemple, la suivante : Les terrains du fisc impérial, ou de personnes juridiques déterminées, ou bien encore ceux qui sont consacrés à une entreprise de chemin servant à la circulation publique, ne sont pas astreints à l'inscription. Il dépend des lois particulières de l'État de réglementer les modes de transmission. Pour cette transmission, il suffit, d'ordinaire, que le vendeur et l'acquéreur tombent d'accord sur le moment où elle doit s'effectuer.

En outre, la propriété peut passer d'un État à une commune ou d'une commune à une autre, directement, en vertu d'une loi.

Les lois particulières des États peuvent édicter des prescriptions qui s'écartent non seulement des principes du droit civil, mais aussi des principes relatifs au livre foncier.

Le droit de propriété est, en général, annulé par sa transmission. Avec l'inscription de l'acquéreur, finit la propriété de celui qui, jusqu'alors, en était le titulaire. La propriété inscrite ne peut être annulée par une condition, résolution ou l'arrivée d'un terme. Il faut un *auflassung*.

Organisation matérielle du Livre foncier (1)

Pour chaque commune et, pour chaque ressort, quand la commune est divisée en plusieurs ressorts, il existe un livre foncier.

Chaque parcelle (*grundstücke*) a un cahier spécial. Sur la couverture est indiqué le ressort du tribunal (*amtsgericht*), le ressort ou la commune du livre foncier, les numéros du volume et du feuillet.

Le cahier est divisé en quatre parties. Les premières pages sont destinées à la description de la parcelle. Les premiers feuillets se subdivisent eux-mêmes en deux titres : l'un contient la description, la spécification proprement dite de la parcelle ; l'autre, les droits qui grèvent la propriété.

Vient ensuite la première partie où sont énumérés les propriétaires, les causes de transmission et d'acquisition et les renonciations.

Dans la deuxième partie sont inscrites les charges grevant la parcelle, les servitudes, en un mot toutes les restrictions apportées à l'exercice du droit de propriété. Sont inscrits aussi les changements et les renonciations postérieurs.

Dans la troisième partie figurent les hypothèques, les dettes foncières et les rentes foncières, ainsi que leur extinction.

Pour que l'inscription ait toute sa valeur, pour

(1) Consulter *Allgemeine Verfügung*, t. II, nov. 1899. Zur Ausführung der Grundbuchordnung.

favoriser le crédit commercial, en créant une publicité parfaite, il importe que l'on n'ait aucun doute sur l'identité de la parcelle et des propriétaires. Il faut, dans l'inscription, les déterminer d'une façon claire et précise, évitant ainsi toute cause d'erreur.

Aussi, la loi exige-t-elle l'indication de tous les renseignements suivants pour la description de la parcelle. Le juge emprunte ces renseignements au rôle des contributions (*Steuerbüch*). Sont donc énumérés :

- 1° Le nom du district ;
- 2° Le numéro de la carte (*kartenblatt*) et de la parcelle ;
- 3° Le numéro du volume de l'impôt foncier (*grundsteuermutterrolle*) ;
- 4° Le mode d'exploitation (champ, prairie, jardin, maison d'habitation. etc.). La situation (rue, numéro) ;
- 5° La grandeur. Il ne suffit pas de renvoyer au rôle des contributions, il faut l'indiquer ;
- 6° Le revenu net de l'exploitation ;
- 7° La valeur de l'exploitation.

Il se peut que, par suite de la réunion d'un trop grand nombre de parcelles cadastrales, la parcelle (*grundstücke*) devienne confuse. Le juge foncier demande qu'une nouvelle parcelle soit formée.

Les parcelles sont indiquées d'après un extrait légalisé du *grundsteuermutterrolle*, en un ou plusieurs articles. Le juge foncier peut, en cas de nécessité, exiger un extrait du cadastre.

La parcelle, exactement déterminée, il est presque aussi important de désigner soigneusement les propriétaires et plus généralement les titulaires d'un droit quelconque portant sur cette parcelle.

Pour atteindre ce résultat, il faut énumérer :

1° Pour les personnes physiques : leurs nom, prénoms et nom de famille), leur situation, leur position et leur domicile.

Il faut donner sur ces points les renseignements les plus nets et les plus faciles à vérifier.

2° Pour les personnes morales : pour les associations, les sociétés inscrites, il faut indiquer leur caractère, leur raison sociale et leur siège social.

Telles sont les mentions officielles de l'inscription. Avant d'étudier en détail chacune des parties, il faut noter que chaque inscription est signée par le juge et par le greffier. Les mentions qui, par suite d'un événement postérieur, perdent leur valeur et leur raison d'être, sont soulignées d'un trait rouge : on emploie ce moyen pour ne pas surcharger le feuillet de ratures au cas où l'inscription viendrait à revivre.

Nous abordons maintenant l'examen détaillé de chacune des parties du livre foncier.

Nous avons déjà vu les mentions inscrites sur la couverture.

DESCRIPTION DE LA PARCELLE

I. VERZEICHNIS DER GRUNDSTÜCKE

(Description de la parcelle)

Laufende Nr der Grund- stücke	Bis- herige laufende Nr der Grund- stücke	Gemar- kung	Flur- buch	Grund- steuer mutter- rolle	Ge- bäude- steuer mutter- rolle	Wirts- chaftsart und Lage	Grosse ha a m	Grund- steuer rein- ertrag Tlr 1/100	Ge- bäude- steuer nut- zungs- wert	Zur lau- fenden Num- mer der Grund- stücke	Bestand und Züschrei- bungen	Zur lau- fenden Nummer der Grund- stücke	Abschrei- bungen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Numéro d'ordre de la parcelle	Numéro employé jusqu'à présent	Limites	Ca- dastre	Nature de l'im- pôt foncier	Nature de l'im- pôt sur les bâti- ments	Mode d'exploit- ation et situation	Gros- seur	Produit net de l'impôt foncier	Rapport de l'impôt sur les bâti- ments	Numéro d'ordre de la parcelle	Contenu et adjoin- ction	Numéro d'ordre de la parcelle	Disjunc- tion

Sont énumérés :

Dans la colonne 1 et 2 les numéros d'ordre de la parcelle.

Dans les colonnes 3 à 10, toutes les indications qui sont nécessaires pour créer l'identité de la parcelle et que nous avons déjà vues page 13.

Dans la colonne 12 sont inscrits :

1° L'indication de l'inscription de la situation primitive (époque de l'inscription, numéro, etc.) ;

2° La transcription d'une parcelle nouvelle ;

Cette parcelle doit être réunie à une autre parcelle déjà inscrite pour former une nouvelle unité foncière.

3° La réunion de plusieurs parcelles sur la même page pour former une nouvelle parcelle ;

4° Les remarques constatant l'indépendance antérieure des parties composant la parcelle actuelle ;

5° Les observations et les rectifications apportées à ces indications.

Au cas de réunion de plusieurs parcelles, les inscriptions concernant l'ancienne parcelle et contenues dans les colonnes 1 à 19, sont soulignées d'un trait rouge.

La nouvelle parcelle ainsi constituée est inscrite sous un nouveau numéro.

La colonne 14 est destinée à l'inscription des disjonctions des séparations de parcelles ou parties de parcelles.

II. VERZEICHNIS DER MIT DEM EIGENTHUME VERBUNDENEN RECHTE (1)

DÉSIGNATION DES DROITS GREVANT LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der Betheiligten Grundstücke	Bezeichnung des Rechtes	Veränderung	Loschungen
1	2 x 2	3	4	5
Número d'ordre de l'inscription	Nº d'ordre de la parcelle intéressée	Désignation du Droit	Changements	Extinction

Dans ce deuxième chapitre sont inscrites, colonnes 3-4-5, les droits grevant le droit de propriété, leurs changements, leur extinction.

Dans la colonne 2 est inscrit le numéro d'ordre de la parcelle sur laquelle portent ces droits.

Dans la colonne 1 est inscrit le numéro d'ordre des inscriptions.

(1) Tous les livres fonciers ne sont pas conformes à ce modèle qui est celui de l'ordonnance du ministère de la justice du 25 novembre 1899.

Il y a ordinairement à chaque feuille une colonne supplémentaire pour l'observation.

Nous aurons l'occasion de rencontrer d'autres différences plus importantes.

(2) Dans la pratique, cette colonne se subdivise en deux parties, l'une pour l'indication du numéro d'ordre de la parcelle, l'autre pour l'indication du numéro du cadastre.

ERSTE ABTHEILUNG : EIGENTUMER

PREMIÈRE PARTIE : LES PROPRIÉTAIRES

Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke	Grund des Erwerbes Verzicht	Erwerbspreis Wert Feuerversi- cherungs summe
1	2 x (1)	3	4
Propriétaires	Numéro d'ordre de la Parcelle	Cause de l'acquisition Renonciation	Prix d'acquisition Valeur Montant de l'assurance contre l'incendie

Dans la colonne 1 sont inscrits les propriétaires et co-propriétaires, tels que le mari et la femme, mariés sous le régime de communauté.

Dans la colonne 2 est inscrit le numéro d'ordre de la parcelle. La colonne est réservée à la transcription de la date de l'auffassung ou des causes d'acquisition autres que l'auffassung, par exemple : le testament, l'adjudication, le consentement à la rectification du livre foncier, etc.

On inscrit aussi la cause, la renonciation à la propriété d'une parcelle, ainsi que la date de l'inscription.

On désigne dans la colonne et sur la demande du propriétaire, la valeur de la parcelle dont l'appréciation est basée sur l'impôt.

(1) Dans la pratique, cette colonne se subdivise en deux parties, l'une pour le numéro d'ordre de la parcelle, l'autre pour le numéro du cadastre.

Pour les maisons, on inscrit aussi le montant de l'assurance contre l'incendie.

Lorsqu'on inscrit un nouveau propriétaire, les indications concernant les anciens sont soulignées d'un trait rouge.

ZWEITE ABTHEILUNG : LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

DEUXIÈME PARTIE : CHARGES ET SERVITUDES

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der Belasteten Grundstücke	Lasten und Beschrän- kungen	Veränderungen			Löschungen	
			Zur laufenden Nummer der Eintragung	Eintragung	Löschung	Zur laufenden Nummer der Eintragung	
1	2	3	4	5	6	7	8
N° d'ordre de l'inscription	N° d'ordre de la parcelle grevée	Charges et Servitudes	Changements			Extinctions	
			N° d'ordre de l'inscription	Inscription	Extinction	N° d'ordre de l'inscription	

Dans la colonne 1 sont inscrits les numéros d'ordre de l'inscription.

Dans la colonne 2 sont inscrits les numéros d'ordre de la parcelle grevée.

Dans la colonne 3 on inscrit :

1° Les droits qui grèvent la parcelle et les restrictions apportées au droit de propriété par les hypothèques, les rentes foncières, les dettes foncières et particulièrement les charges indiquées par les paragraphes 1010 et 2044 du Code civil allemand.

Le paragraphe 1010 vise le cas où les co-propriétaires d'un fonds en ont réglé l'administration et l'usage et exclu pour toujours ou pour un temps déterminé le droit d'exiger la cessation de l'indivision. Ils peuvent aussi fixer un délai de renonciation.

Ces dispositions prises n'ont d'effet contre le successeur particulier d'un co-proprétaire qui si elles ont été inscrites au livre foncier comme charge grevant sa part.

Sous la même condition d'inscription, en cas de succession, § 2044, le *de cujus* peut exclure la liquidation relativement à la masse héréditaire ou à certains objets de cette masse.

Il peut également la faire dépendre de l'observation d'un délai de publication.

2° On inscrit aussi les restrictions apportées au droit de disposition des propriétaires par fideicommis, par l'institution d'un exécuteur testamentaire, par la nécessité d'une vente forcée de la parcelle, par l'interdiction de vente faite par le jugement de faillite, par la déclaration de faillite.

En outre, certaines restrictions sont apportées par l'ordonnance sur le partage des sociétés du 30 juin 1834, par d'autres ordonnances sur l'établissement de l'Anerbenrecht et des rentes (ordonnances de 1891 et 1896), et par l'ordonnance du 19 août 1895 concernant le droit hypothécaire sur les chemins de fer privés (1).

(1) Pour ces ordonnances, consulter l'ordonnance du ministère de la justice du 20 novembre 1899, p. 6.

3° On inscrit enfin les constitutions conventionnelles de rente et les renonciations à la rente.

Dans les colonnes 4 et 5 sont inscrits les changements survenus aux droits et servitudes inscrits dans les colonnes 1, 2, 3. Ce sont surtout des changements de rang, ou bien l'établissement d'une feuille supplémentaire.

L'extinction d'un changement est notée dans la colonne 6.

L'extinction des droits inscrits dans la colonne 3 est notée à la colonne 8.

DRITTE ABTHEILUNG : PFANDRECHTE
Troisième Partie. — DROIT D'HYPOTHÈQUE

Laufende Nummer der Eintragung		Laufende Nummer der Belasten Grundstücke	Betrag Mark Pf.	Hypothecken Grundschulden Rentenschulden	VERÄNDERUNG				LOSCHUNGEN		
1	2				Laufende Nummer der Eintragung	Betrag Mark Pf.	Eintragung	Loschung	Laufende Nummer der Eintragung	Betrag Mark Pf.	11
			3		5	6	7	8	9	10	
Numéro d'ordre de l'inscription		Numéro d'ordre de la parcelle grevée	Montant de l'hypothèque, etc.	Hypothèques Dettes foncières Rentas foncières	CHANGEMENTS				EXTINCTION		
d'ordre de l'inscription	d'ordre de la parcelle grevée				Numéro d'ordre de l'inscription	Montant	Inscription	Extinction	Numéro d'ordre de l'inscription	Montant	

Les colonnes 1 à 4 sont réservées à l'inscription des hypothèques, des dettes foncières et des rentes foncières.

On inscrit : dans la colonne 1, le numéro d'ordre de l'inscription ; dans la colonne 2, le numéro d'ordre de la parcelle grevée ; dans la colonne 3, le montant de l'hypothèque de la dette ou de la rente foncières.

Dans les colonnes 5, 6, 7, on indique les changements survenus à ces droits. On y inscrit principalement les modifications du rang, p. 880, C. c. allemand.

De même, la délivrance après coup d'une lettre hypothécaire exige en outre de l'accord du créancier et du propriétaire, l'inscription au livre foncier, p. 1116. L'exclusion d'une lettre hypothécaire est levée de la même façon.

Sont encore inscrits dans les colonnes 5, 6, 7 :

La collation d'une nouvelle lettre hypothécaire.

La renonciation à l'hypothèque, p. 1168.

Le transfert de l'hypothèque à une autre créance, p. 1180.

La conversion de l'hypothèque du propriétaire en dette foncière, p. 1177.

La conversion de l'hypothèque de sûreté en hypothèque ordinaire, p. 1186.

La conversion de l'hypothèque en dette foncière et réciproquement, p. 1198.

La conversion de la rente foncière en dette foncière et réciproquement, p. 1203.

Enfin la forme écrite de la cession de créance peut être suppléée par l'inscription de la cession au registre foncier, p. 1154, n° 2.

Les dispositions relatives à l'hypothèque s'appliquent par analogie à la dette foncière en tant que le contraire ne résulte pas du principe, que la dette foncière ne suppose pas une créance, p. 1192.

L'extinction d'une de ces modifications est inscrite à la colonne 8.

L'extinction des droits des colonnes 1, 2, 3, 4 est inscrite aux colonnes 9, 10, 11.

Quand une hypothèque, une rente foncière ou dette foncière est éteinte en partie, on en fait mention dans la colonne 3; voir l'exemple p. 51.

Tels sont les éléments essentiels de l'inscription et les règles générales qui les concernent.

A côté de ces dispositions générales, il convient d'en indiquer sommairement quelques autres visant des cas plus spéciaux. Nous examinerons ainsi successivement comment sont faites les inscriptions, les contredits et les prénotations, l'anerbenrecht, les mines et exploitations minières, les hypothèques et les lettres hypothécaires.

I. — INSCRIPTION. — CONSULTATION ET EXTRAIT DES LIVRES FONCIERS.

Les inscriptions sont faites clairement, sans abréviation. Dans le livre foncier, il ne doit rien y avoir

de rayé ni d'illisible. Aussi, nous l'avons déjà vu, souligne-t-on d'un trait rouge ou lieu de la rayer, toute inscription qui a perdu sa valeur.

Les magistrats et les fonctionnaires qui en ont reçu le mandat peuvent consulter les livres fonciers sans qu'il soit besoin qu'un intéressé le demande.

Les notaires qui consultent les registres sur la demande d'un propriétaire ou d'un ayant droit n'ont pas à indiquer cette demande.

Ceux qui ont le droit de consulter les livres fonciers peuvent en prendre copie. Cette copie est légalisée sur leur demande.

Elle ne doit concerner qu'une partie du feuillet. Les mentions qu'elle contient doivent se rapporter à la demande de l'intéressé.

II. — PRÉNOTATIONS (*Vormerkung*). — CONTREDIT (*Viderspruch*).

La prénotation et le contredit ont le même but, qui est de protéger les droits occultes.

La prénotation concerne les droits personnels et le contredit les droits réels.

La prénotation garantit les droits personnels occultes qu'on peut avoir à la concession ou à l'extinction d'un droit réel (1).

Elle est réglementée, quant à ses effets et aux formalités qui l'accompagnent, par les articles 883 à 888 C. c. allemand.

(1) Meulenaere C. c. allemand, p. 240. A. 883.

Il y a lieu d'inscrire une prénotation :

1° Quand la prénotation concerne l'inscription d'une réclamation (*anspruch*) (1) sur la transmission de la propriété; on l'inscrit dans les colonnes 1, 3, 2^e partie.

2° Quand la prénotation concerne une réclamation (*anspruch*) d'un autre droit portant sur la parcelle. On l'inscrit dans la parcelle et la partie réservées à ce droit.

3° Dans tous les autres cas, pour garantir un droit occulte personnel. On inscrit la prénotation dans la colonne des changements (*veranderungen*).

Dans les deux premiers cas, à côté de l'inscription de la prénotation, la moitié de la colonne est laissée libre pour y inscrire le droit définitif.

Lorsque, par suite de l'inscription du droit définitif, la prénotation a perdu son utilité, elle est soulignée d'un trait rouge.

Les mêmes règles s'appliquent au contredit.

III. — ANERBENRECHT.

Nous avons déjà vu d'une façon sommaire ce qu'est l'anerberecht, et quel est son but. La loi d'introduction, p. 64, laisse en vigueur les lois des Etats sur cette matière.

(1) *Anspruch*. Ne veut pas seulement dire réclamation. C'est le droit considéré dans sa direction contre une personne déterminée et tendant à obtenir de celle-ci une prestation. (Meulnaere, C. c. allemand, p. 194.)

Les formulaires précédemment indiqués servent aussi pour l'inscription de l'*anerbenrecht*.

Chaque *anerbengut* a un feuillet particulier.

Dans la colonne 1 *Verzeichniss der Grundstücke* on inscrit *anerbengut* n° ... (indication du numéro de la maison dans la commune).

On indique le caractère d'*anerbenrecht* dans la deuxième partie *Lasten und Beschränkungen*.

4. — MINES ET EXPLOITATIONS MINIÈRES

Les règles précédentes s'appliquent aux mines et aux exploitations minières. Il y a cependant, en cette matière, quelques règles spéciales.

Pour les mines qui sont situées dans le ressort d'un *grundbuchamt*, il y a un livre foncier particulier.

Dans l'inscription on mentionne l'acte d'autorisation.

Dans la première partie, on indique le nombre des portions de mine faisant partie d'une même exploitation.

Dans la deuxième partie, il y a un sous-titre spécial pour l'inscription des charges grevant le droit de propriété sur la mine.

La troisième partie est réservée à l'inscription des rentes foncières.

La loi d'introduction, page 67, laisse en vigueur les dispositions des lois des Etats qui font partie du *Bergrecht* (droit des mines).

5. — HYPOTHÈQUES. LETTRES HYPOTHÉCAIRES.

Pour toutes les charges nouvelles, en général, il faut mentionner le taux de l'intérêt et, s'il y a lieu, les autres prestations accessoires.

Si la charge réelle est constituée de telle manière que l'on ne détermine que le montant le plus élevé dont doit répondre le fond et que, pour le surplus, la fixation de la créance est réservée, il faut inscrire le montant le plus élevé (§ 1190). Si la créance est productive d'intérêts, les intérêts sont compris dans le maximum.

L'extrait du livre foncier doit mentionner en outre des indications déjà vues, celles qui suivent (§ 57, *grundbuchordnung*):

1° La grandeur de la parcelle. Le produit net de l'impôt. Le montant de l'assurance contre l'incendie.

2° Le dernier prix d'acquisition indiqué par le livre foncier si l'acquisition n'a pas plus de dix ans de date.

L'hypothèque est constatée par la lettre hypothécaire (1) (*hypothekenbrief*). On ne peut faire valoir l'hypothèque qu'en produisant la lettre hypothécaire. La délivrance de cette lettre exige l'inscription au livre foncier.

Les parties peuvent décider qu'il n'y aura pas de

(1) Consulter Meulenaere, C. c. allemand, p. 297, 298, 299, 300 et les paragraphes 1116-1118.

lettre hypothécaire. Cette exclusion peut être levée (§ 1116).

Pour les hypothèques de sûreté, il n'y a jamais de lettre hypothécaire (§ 1185).

La lettre hypothécaire comprend quatre parties.

1° Dans la première partie, on indique la parcelle grevée, on la décrit d'après les indications du livre foncier ;

2° Dans la deuxième partie, on désigne le propriétaire de la parcelle grevée, toujours d'après les indications du livre foncier.

3° La troisième partie contient l'inscription de l'hypothèque d'après les renseignements de la troisième partie du livre foncier ;

4° La quatrième partie indique les inscriptions précédentes ou prises en même temps, d'après la deuxième partie du livre foncier.

MODÈLE DE LETTRE HYPOTHÉCAIRE

AMTSGERICHTSBEZIRK

GRUNDBUCHAMT

HYPOTHEKENBRIEF

UBER DIE

In dem Grundbuch von
Band.....Heft.....Dritte Abteilung Nr.....
Eingetragenen.....Mark

Auszug aus dem Grundbuch

I. BEZEICHNUNG DES BELASTETEN GRUNDSTUCKS

NACH BESTANDSVRZEICHNIS I DES GRUNDBUCHS

1. Laufende Nummer des Grundstücks :
2. Gemarkung :
3. Strasse :
4. Lagerbuchnummer :
5. Art :

6. Grosse :
7. Steuerwert :
8. Feuerversicherungsanschlag :
9. Erworben im Jahre um
10. Geschätzt vom
Am ten 190. zu
II. BEZEICHNUNG DES EIGENTUMERS DES
BELASTETEN GRUNDSTUCKS
NACH DER ERSTEN ABTHEILUNG DES GRUNDBUCHS
III. INHALT DER EINTRAGUNG DER HYPOTHEK
NACH DER DRITTEN ABTHEILUNG DES GRUNDBUCHS
Nr.
IV. — VORGEHENDE ODER GLEICHSTEHENDE
EINTRAGUNGEN
NACH DER ZWEITEN ABTHEILUNG DES GRUNDBUCHS

On délivre également des Theilhypothekenbriefen (lettres ne concernant qu'une partie de l'hypothèque) d'un modèle analogue.

Ces règles s'appliquent aussi aux Rentes foncières et aux dettes foncières. Pour la Rente foncière, on indique seulement les arrérages d'une seule année et non le montant du rachat.

6. — MODIFICATION DES PARCELLES

Il ne nous reste plus qu'à examiner quelles sont les formalités à remplir au cas de séparation ou de disjonction d'une parcelle et plus généralement au cas de changements apportés à une parcelle.

On délivre au juge foncier un extrait du Steuerbuch et une carte indiquant la situation de la parcelle et les changements qui y sont apportés.

S'il y a disjonction, la partie séparée est inscrite

au livre foncier sous un autre numéro, comme parcelle principale.

MODÈLE DE MESSBRIEF-AUSZUG

Le « Messbrief Auszug » a quatre pages.

La première est destinée aux indications générales.

La deuxième, au plan de la parcelle, sur lequel on indique des modifications.

Les deux autres, aux inscriptions et modifications.

1

Grundbuchamt..... Gemarkung.....
Für das Grundbuchamt bestimmtes
Messbrief-Auszug.
über die Veränderung der Grundstücke
N^o

Zugleich Lagerbuchamthang.

—

Die Übereinstimmung des Messbrief-auszuges mit dem Messbrief-
beuer-Kundet.
den.....

2

Handriss.

Plan n^o Gewinn.....

Nord.

Masstab 1

Ammerkung : Wegfallende Grenzen sind Blau, bleibende Grenzen
schwarz. Neue Grenzen rot ausgezogen.

—

3 et 4

FLACHENBESTANDSVERZEICHNIS (Messürkunde)

ALTER BESTAND				VERANDERUNG				NEUE BESTAND					
Alte Lager B. N ^o	Flächen Inhalt			Nummer der Theil- stücke	Abgang a qm	Zü Grund- stücke	Zugang a qm	Von Grund- stücke	Neue Lager B. N ^o	Art des Grund- stücks	Flächen Inhalt		Namen n. Unterschrift des Eigenthümers
	ha	a	qm								ha	a	
1	2			3	4	5	6	7	8	9	10		11

Les modifications sont mentionnées sur le livre du cadastre qui doit toujours être en harmonie parfaite avec le livre foncier.

Nous avons ainsi étudié comment est composé le livre foncier et quelles sont les mentions qu'il renferme.

Pour terminer, il ne nous reste plus qu'à voir comment on procède à l'inscription.

On remet au juge foncier (1) un dossier comprenant les actes notariés, causes juridiques de l'inscription, tels que acte de vente (*kaufvertrag*) ou concession d'hypothèque (*hypothekenbewilligung*) (2). A ce dossier est joint un extrait du livre foncier, renfermant toutes les inscriptions relatives à la parcelle en cause. C'est l'exacte reproduction du livre foncier. Il n'en diffère que par son format plus réduit. Il a pour but de faciliter le rôle du juge en lui évitant les recherches au livre foncier d'une consultation incommode à cause de sa grosseur.

Le juge foncier examine les pièces justificatives, en vérifie l'exactitude. Et c'est ainsi que s'applique le principe du contrôle judiciaire. Ce contrôle fait, et il est très simple grâce à l'extrait, il ordonne l'inscription ou la radiation suivant les cas.

(1) Le livre foncier n'est pas tenu en Allemagne par un fonctionnaire comme en France. Le *Grundhukrichte* est un juge. Il contrôle les affirmations des parties. On peut faire appel de ses décisions devant la Cour.

(2) Voir les formulaires à l'appendice.

Nous avons vu que toute inscription est signée par le greffier et par le juge.

Voici un modèle du livre foncier tel qu'il est donné par l'ordonnance du ministre de la justice du 20 novembre 1883.

Amtsgericht Lobau

GRUNDBUCH

VON

BUCHHAIN KREIS SEEFELD

Band 1. Blatt Ar. 12.



A. G. VIII. Nr. 48. Titelbogen.

I. VERZEICHNIS DER GRUNDSTÜCKE

Bis- lau- fende Num- mer der Grund- stücke	GEMARKUNG	FLURBUCH		Grund- steuer- mat- ter- rolle	Ge- bäude- steuer- rolle	WIRTSCHAFTSART und LAGE	GROSSE			Grund- steuer- ertrag	Gebäude- steuer- nut- zungs- wert	Zur- lau- fenden Num- mer der Grund- stücke	BESTAND und ZUSCHREIBUNGEN	Zur- lau- fenden Num- mer der Grund- stücke	ABSCHEIDUNGEN	
		Kar- ten- blatt (Flur)	Par- zelle				ha	a	qm							Tlr.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
1	Buchhain			3	27	Ferne n° 8	41	67	99	373	29	136	1	Inscrit à l'éta- blissement du li- vre foncier, le 3 août 1901. Fischer. Neumann.	4	Du n° 4 de la Parcelle 420 a été re- 99 portée dans le volume II folio n° 50, le 15 octo- bre 1901. Reste: n° 6. Fischer. Neumann.
2	Buchhain	2	100			Jardin	34	86	7	68						
3	Buchhain			3	27	Ferne n° 8	42	01	95	389	97	136	1,2,3.	N° 2, transcrit du volume I, folio 20, a été ajouté au n° 1 pour en faire par- tie. Le n° 1 et le n° 2 ont été ins- crits ensemble à nouveau sous le n° 3, le 24 février 1904. Fischer. Neumann.	5	Reporté au vol. III, fo- lio 117, de Grundbuch de Brühl, le 3 mai 1910. Fischer. Neumann.

4	Buchhain	5	90	24	Champ	2	18	90	19	83	4	Reporté du volume 1, folio 17, à cet endroit, le 4 août 1904. Fischer. Neumann.
5	Brühl	3	20	15	Bois de pins	1	31	66	10	31		
6	Reste de 4	5	419 90	24	Champ		69	75	6	39	5	Reporté du volume IV, folio 29, du Grundbuch de Brühl, à cet endroit, le 12 juin 1908 Fischer. Neumann.
7	Buchhain	5	17		Champ		73	40	7	60	6,7,8.	N° 7, transcrit du vol. II, folio 32, à cet endroit, et ayant été ajouté au n° 6, a été inscrit comme une seule parcelle sous le n° 8, le 3 mai 1910. Fischer. Neumann.
8	6, 7 Buchhain	5	419,17 90	24	Champ	1	34	15	13	90		

(1) La ligne pointillée remplace le trait rouge indiquant que l'inscription est radiée.

II. Verzeichnis der mit dem Eigentume verbundenen Rechte

Laufende Nummer der Ein- tragung	Laufende Nummer des be- teiligten Grund- stücke	BEZEICHNUNG DES RECHTES	VERÄNDERUNGEN	LOSCHUNGEN
1	2	3	4	5
1	1	Une rente annuelle de 200 M. inscrite dans la II^e Partie n° 3, grève la parcelle de Buchhain, carte 19. Parcelle 5. (vol. I, folio 15). Inscrite ici le 10 septembre 1907. Fischer. Neumann.		N° 2, éteint le 15 octobre 1904. Fischer. Neumann.
2	2	Un droit de passage inscrit à la II^e Partie, n° 1, est établi à l'adjonction du n° 2, sur la Parcelle de Buchhain, carte 2. Parcelle 5. (vol. I, folio 375). Inscrit ici le 24 février 1903. Fischer. Neumann.		

Erste Abteilung.

EIGENTUMER	Laufende Nummer der Grund- stücke	GRUND DES ERWERBES VERZICHT	Erwerbspreis Wert. Feuerver- sicherungssumme
1	2	3	4
Frédéric Gerber Cultivateur à Buchhain.	1	Inscrit à l'établis- sement du livre foncier, en vertu de l'acte de vente du 20 septembre 1895. Fischer. Neumann.	Au n° 1 : Le Prix de vente du 20 sep- tembre 1895, s'é- levant à 50.000 M., inscrit le 3 août 1901. Fischer. Neumann.
	2	Inscription laissée ou- verte et inscrite au vo- lume I, folio 20, reportée ici, le 24 février 1903. Fischer. Neumann.	
	3	Inscription laissée ou- verte et inscrite le 5 avril 1904. Fischer. Neumann.	
Henri Schmidt Cultivateur à Buchhain.	4	Inscription laissée ou- verte et inscrite le 4 août 1904. Fischer. Neumann.	Au n° 3 : Maison d'ha- bitation et dé- pendances as- surées le 3 avril pour 8.400 M. Inscrit le 5 mai 1904. Fischer. Neumann,
	3, 4	Inscrit le 23 nov. 1907, en vertu d'un certificat délivré par le tribunal royal de Lobau, le 7 no- vembre. Fischer. Neumann.	
La femme de Henri Schmidt, née Sophie Busse, co- propriétaire, en vertu du régime de communauté.	5	La femme Schmidt, en vertu du certificat de suc- cession du 5 février 1908, l'époux, en vertu du ré- gime de communauté, tous les deux inscrits le 12 juin 1908. Fischer. - Neumann.	
		Inscription laissée ou- verte le 2 et inscrite le 3 mai 1910. Fischer. Neumann.	

ZWEITE ABTHEILUNG

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN		VERÄNDERUNGEN			LOSCHUNGEN	
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstückstücke		EINTRAGUNG	LOSCHUNG	Zur laufenden Nummer der Eintragung	
1	2	3	5	6	7	8
1	1	Une réserve (Altentheil) (1), a été inscrite pour Antoine Segert, de Buchham, en vertu de l'acte de vente du 20 septembre 1895, elle a été inscrite à l'établissement du livre foncier, le 3 août 1901. Fischer.	La réserve de priorité est accordée à l'hypothèque inscrite à la III ^e partie, n° 4. Inscrit le 15 octobre 1905. Fischer. Neumann.		1	Purgé le 5 avril 1904. Fischer. Neumann.
2	2, 3	Un droit d'habitation viager pour le cultivateur Frédéric Gerber, de Bachham, en vertu de la convention du 30 mars 1904. Le maximum de l'indemnité, au cas de l'extinction du droit par purge, est fixé à 1.900 M. Pour purger ce droit, la preuve de la mort de l'ayant-droit suffit. La priorité est réservée à une hypothèque qui sera inscrite plus tard, et qui s'élève à 3.000 M., à 5 % d'intérêts annuels. Inscrit le 5 avril 1904. Fischer.			4	Purgé le 5 juillet 1909. Fischer. Neumann.
3	4	Droit de préemption (2) pour Guillaume Schreder, aubergiste à Seefeld, suivant la convention du 3 mars 1906. Inscrit le 4 avril 1906. Fischer.			5	Purgé le 17 août 1910. Fischer. Neumann.
4	5	Un contredit s'opposant à l'inscription du droit de propriété de Henri Schmidt, cultivateur, et de sa femme, est inscrit en faveur de Félix Busse, négociant, en vertu du jugement provisoire du tribunal royal d'arrondissement du 25 sept. Inscrit le 3 octobre 1908. Fischer.				
5	8	Un droit de superficie (3) est établi au profit de Guillaume Schreder, cultivateur à Seefeld, en vertu de la convention du 15 août 1910. Inscrit le 17 août 1910. Fischer.				

(1) Altentheil : Réserve des Parents qui ont cédé leurs terres à leurs héritiers.

(2) Voir Code civil allemand, p. 504, 515 et 1094. N° 4.

(3) Droit de superficie : Erbbaurecht : Analogue à la « superficies » du Dr. Romain. V. C. c. all. p. 1012-1017.

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke	BETRAG		HYPOTHEKEN, GRUNDSCHULDEN, RENTENSCHULDEN	Zur laufenden Nummer der Eintragung
		Mark.	Pf.		
1	2	3		4	5
1	1	9.000 -4.000 5.000 -2.000 3.000		Inscrit le 3 août 1901, lors de l'établissement du livre foncier, un prêt de 9.000 M. à 5 % d'intérêts annuels à partir du 1 ^{er} avril 1896, et remboursable 6 mois après la demande de paiement (Kündigung) (1), pour Guillaume Peter, aubergiste à Schwarzbach. Fischer. Neumann.	2
2	3	3.300 -500 2.800		Inscrit le 12 juin 1903, pour Charles Frank, constructeur de machines à Lobau, une hypothèque de sûreté, garantissant une créance de 3.300 M., payable le 10 avril 1904. Fischer. Neumann.	1 1
3	3,4	500		Une prénotation garantissant un droit de concession d'hypothèque, est inscrite en faveur de Karl Müller, de Seefeld, en vertu d'un jugement provisoire du tribunal d'arrondissement du 1 ^{er} février. Inscrit le 3 février 1905. Fischer. Neumann.	2
				Transformée en hypothèque destinée à garantir une créance de 500 M. d'un intérêt annuel de 5 %, courant du 1 ^{er} mai 1905, en faveur de Karl Müller, en vertu d'un jugement définitif du tribunal d'arrondissement du 6 juin 1905. Inscrit le 12 juillet 1905. Fischer. Neumann.	
4	3	300		Un prêt de 3.000 M. à 5 %, à partir du 1 ^{er} octobre 1905, pour la Banque de Crédit agricole de Hannover, société par actions. Les propriétaires se sont soumis à l'exécution forcée, en ce sens qu'elle sera valable contre chaque propriétaire. Inscrit le 16 octobre 1905, en vertu de la convention du 24 septembre 1905, avec la priorité sur le droit d'habitation inscrit dans la II ^e Partie, n° 2. Fischer. Neumann.	1 2 4 6
5	3	500		Hypothèque de sûreté d'un montant maximum de 500 M., pour Hermann Zander, maître charpentier de Seefeld. Inscrit le 4 mars 1908. Fischer. Neumann.	
6	3	1.000		Une dette foncière de 1.000 M. à 6 % d'intérêts, à partir du 1 ^{er} avril 1908, remboursable trois mois après la dénonciation, pour le rentier Frédéric Klein, de Hannover. Il ne sera pas délivré de lettre hypothécaire. Fischer. Neumann.	5
7	3	6.000 2.500 3.500		Une rente foncière annuelle de 2.985 M., à partir du 1 ^{er} avril 1912, et payable chaque année le 1 ^{er} avril rachetable moyennant 6.000 M., pour la fabrique de l'église de Hechedorf. A cette rente est accordée la priorité sur les 500 Marks, inscrits sous le n° 5. Inscrit le 4 avril 1912. Fischer. Neumann.	5

(1) « Kündigung » : dénonciation. Donner avis pour le remboursement du capital.

ABTEILUNG

VERÄNDERUNGEN					LOSCHUNGEN				
BETRAG		EINTRAGUNG	LOSCHUNG	Zur laufenden Nummer der Eintragung	BETRAG				
Mark.	Pf.				Mark.	Pf.			
6		7	8	9	10		11		
2.800		Le montant de ce qui reste est transformé en une hypothèque garantissant un prêt à 5 %. l'an, à partir du 1 ^{er} avril 1904, au profit de Karl Frank, industriel à Lobau. Inscrit le 4 avril 1904. Fischer. Neumann.		2	500		500 M. payés le 4 av. 1904. Fisch. Neum.		
				1	4.000		4.000 M. reste de l'hypothèque de J. Peter, payés le 6 janv. 1905. Fischer. Neumann.		
5.000		5.000 M., avec la priorité sur le reste, portant intérêt à partir du 1 ^{er} octobre 1904, cédés à Henri Stark, forgeron, de Hannover. Inscrit le 24 octob. 1904. Fischer. Neumann.		3	500		Purgé le 16 oct. 1905. Fischer. Neumann.		
5.000				1	2.000		2.000 M. payés le 19 déc. 1907. Fischer. Neumann.		
2.800		Transcrit pour la Banque de Crédit agricole de Hannover, à la condition qu'à la place des créances actuelles, une nouvelle sera établie, portant 5 % d'intérêts annuels, à partir du 5 octobre 1905. Les propriétaires se sont soumis à l'exécution immédiate et forcée, en ce sens qu'elle sera valable contre tout propriétaire. Inscrit le 16 octobre 1905, en vertu de la convention du 24 sept. Fischer. Neumann.		6	1.000		Purgé le 4 av. 1912. Fischer. Neumann.		
				7	2.500		2.500 M. pour l'amortissement, et une rente annuelle de 110 M. éteinte le 16 octobre 1916. Fischer. Neumann.		
500		Sur ces hypothèques, une lettre commune a été accordée à la créancière (Banque agricole). Inscrit le 20 oct. 1905. Fischer. Neumann.							
2.800									
3.000									
1.000		Cédé, avec les intérêts depuis le 1 ^{er} octobre 1907, au banquier Karl Scholz, de Hannover, et transformé en une hypothèque garantissant une créance portant 6 % d'intérêts annuels à partir du 1 ^{er} oct. 1909, et remboursable 6 mois après avis. L'exclusion d'une lettre hypothécaire est levée. La parcelle de Buchhain, carte II, parcelle 25 (vol. III, folio 22) répond de ces charges. Inscrit le 3 oct. 1909. Fischer. Neumann.							
500		Cette hypothèque, par suite de la renonciation du créancier, du 7 janv. 1910, est transformée en dette foncière, au profit de Henri Schmidt, cultivateur à Buchhain, et de sa femme, née Busse, le 1 ^{er} janvier 1910. Fischer. Neumann.							
500		Un droit de priorité est accordé sur cette dette foncière, à la rente foncière inscrite sous le n° 7. Inscrit le 4 avril 1912. Fischer. Neumann.							

FEUILLETS PERSONNELS

La réalité est la règle. Mais on comprend qu'en présence d'une propriété très morcelée, il a fallu établir des feuillets personnels.

Dans ce système, il n'est pas établi une feuille distincte pour chaque parcelle. Mais il est ouvert au nom des propriétaires un article (artikel) spécial, dans lequel sont désignés tous les immeubles appartenant à ce propriétaire.

Cet artikel comprend un titre et trois sections.

Dans le titre sont indiqués le nom du propriétaire, ses prénoms, sa profession, son domicile.

Ce n'est que dans la première section qu'on mentionne les propriétés. Ce qui fait donc, avec ce système, l'objet de l'inscription, ce n'est plus la grund-stücke comme dans les feuillets personnels, c'est le propriétaire. L'immeuble est relégué au second plan. Et, de réelle, la publicité devient personnelle. Sous le nom du propriétaire, est publiée toute la liste de ses immeubles.

Dans la première section, on mentionne dans les immeubles, avec leur description, d'après le cadastre, l'indication du numéro du cadastre, leur situation, leur nature, la date et le titre d'acquisition, leur contenance et leur revenu.

Les deuxième et troisième sections sont identiques

à celles des feuillets réels. Il n'y a qu'une légère modification : dans une colonne spéciale, on indique l'immeuble grevé, d'après le numéro de la première section.

Cette indication permet de trouver avec exactitude, et de suite à quelles parcelles s'appliquent les inscriptions portées dans ces sections par ordre chronologique. On a ainsi une vue d'ensemble des charges qui grèvent chaque parcelle.

Le juge foncier est libre, d'après la loi de 1872, d'apprécier dans chaque circonscription, quel est le système qu'il convient d'appliquer.

Si le système personnel se rapproche beaucoup du système français, il faut cependant reconnaître qu'il a sur lui une grande supériorité. En effet, sous le nom du propriétaire, l'article fournit un tableau très exact de la propriété. Et, d'autre part, les renvois du cadastre au livre foncier, permettent de retrouver facilement au gründbuch l'immeuble dont on ne connaît pas le propriétaire. La supériorité du système allemand tient à la correspondance absolue entre le cadastre et le livre foncier. Chez nous, au contraire, le cadastre ne peut fournir aucun renseignement utile, n'étant pas du tout en concordance avec les registres hypothécaires.

MODÈLE DE FEUILLET PERSONNEL

VERWEISUNG auf den Nachtrag	ORDNUNGS- nummer
1	2
EIGENTUMER	3
GRUNDBUCH	4
Band	Heft
NUMMERN DER GRUNDSTÜCKE	5

Tels sont les principaux éléments du système de la publicité foncière en Allemagne.

C'est, dit M. Crome, « une des institutions les plus magistrales que le labeur et la solidité allemande aient édifiée... Le principe est aussi simple que possible. C'est, pourrait-on dire, l'œuf de Colomb et je crois qu'à l'heure actuelle il n'y a presque nulle part de désaccord sur cette question » (1).

Ce système est incomparablement supérieur à notre transcription. Le livre foncier réunit en quelques feuillets clairs, toute l'histoire juridique d'un immeuble. Nos registres, au contraire, sont confus. Il faut rechercher tous les propriétaires successifs de l'immeuble pour être assuré qu'il est libre de toute charge. Cette recherche est une cause d'insécurité. Aussi, conçoit-on qu'on ne puisse pas attacher à notre transcription, tous les effets ni tous les avantages de l'inscription allemande.

Si nous n'avons pas encore accepté le principe des feuillets réels, cela tient uniquement à la difficulté d'établissement. Nous avons vu que ce principe repose sur une corrélation absolue entre le cadastre et le livre foncier.

Or, notre cadastre qui a été dressé de 1807 à 1850, n'est plus en harmonie avec l'état actuel de la propriété. Des parcelles se sont divisées. D'autres se sont réunies. Il serait donc nécessaire de procéder à sa réfection, ce qui est une œuvre considérable et

(1) Carl. Crome. « Similitudes du Code civil allemand et du Code civil français », p. 14 et 15.

coûteuse. Le cadastre existant a coûté 160 millions; un nouveau coûterait beaucoup plus cher encore. Et surtout le point délicat et onéreux, c'est l'entretien du cadastre. Le tout n'est pas d'avoir un cadastre donnant la topographie exacte de la propriété. Cette topographie est soumise à des modifications incessantes qui nécessitent une revision périodique des cartes cadastrales. C'est là le grand obstacle à l'adoption du livre foncier. Car les parcelles changeant sans cesse de contenance, il faut maintenir la corrélation parfaite entre le registre et le cadastre. Si les modifications sont facilement notées au registre, il n'en est pas de même pour le cadastre. Nous avons vu quelles en sont les procédures. Et l'on comprend facilement qu'une même carte ne peut pas longtemps être corrigée sans devenir obscure et illisible. Il donc nécessaire de la refaire fréquemment, ce qui est une opération assez délicate et assez compliquée.

Et je crois, quant à moi, qu'à côté de cet obstacle purement technique qui, en somme, peut facilement être vaincu par une bonne tenue du cadastre, il en existe un autre plus important.

Il n'est pas suffisant qu'une institution produise de bons résultats dans un pays étranger, pour la transplanter immédiatement en France. Il convient, auparavant, de rechercher ses causes de succès et de se demander si nous pouvons les retrouver en France.

En observant ce qui se passe en Allemagne, il est

facile de voir que le principe du feuillet réel n'est pas absolu. Il n'y a pas encore l'unité de la législation, si désirable cependant, pour une matière aussi importante.

Il y a au principe de nombreuses exceptions. Les feuillets personnels sont nombreux. Cependant, il importe de bien faire remarquer que, malgré ces exceptions dont nous verrons les causes, le principe de la réalité est à peu près intégralement appliqué dans toute l'Allemagne, sauf pour les provinces rhénanes. Dans tous les autres états, surtout en Saxe et en Prusse, qui furent pour ainsi dire le berceau du système, le feuillet personnel est à peu près inconnu.

Il est nécessaire de noter cela avant d'étudier les exceptions pour ne pas en exagérer l'importance. Et il faut remarquer que ces exceptions sont surtout fréquentes dans les provinces rhénanes et le grand-duché de Bade. Ce sont les régions qui ont subi le plus profondément l'influence française et qui furent le plus longtemps soumises à notre droit.

Et si les feuillets personnels y abondent, cela ne tient pas seulement aux influences françaises, mais aussi à un état de fait : le morcellement de la propriété. Malgré toutes les tentatives pour reconstituer les grands domaines, la propriété n'en reste pas moins très divisée.

Il y a là un obstacle presque insurmontable à l'établissement du feuillet réel. Les grandes propriétés se transmettent ordinairement sans modifications importantes. Elles constituent une exploitation presque

indivise. Et si elles viennent à se scinder, les parts n'en constituent pas moins des parcelles importantes et indépendantes. Au contraire, rien n'est plus variable que la petite propriété, accrue sans cesse d'une façon presque insensible par le labeur des propriétaires ou bien morcelée en parcelles infimes par les partages héréditaires.

Appliqué à elle, le feuillet réel perdrait toutes ses qualités par une complication trop grande et par un nombre trop considérable de feuillets. En outre, le cadastre devrait être remanié journellement et sans cesse revisé. Voir Buffnoir, C. d. C., p. 167, II.

C'est ce qui peut expliquer dans les provinces rhénanes l'importance du feuillet personnel.

Et on peut alors se demander si, en France, où les grandes propriétés ne sont que des lots isolés parmi les petits, le système de la réalité pourrait mieux réussir que dans les provinces rhénanes.

Outre que nous sommes habitués à notre système qui, bien que médiocre en principe, donne des résultats acceptables par l'usage que nous avons su en faire, il serait peut-être téméraire d'accepter le système allemand, puisque dans les provinces qui se rapprochent le plus de notre état économique, il n'a que partiellement réussi.

Nous pouvons conserver notre système tout en lui faisant subir quelques améliorations, sans qu'il soit nécessaire de le remplacer entièrement par un autre dont nous ne pouvons pas prévoir exactement les résultats.

CHAPITRE

Exposé sommaire des projets de réforme de la Commission du cadastre (1)

Après avoir étudié les grandes lignes du système allemand, il serait intéressant de rechercher dans quelle mesure ils ont pu influencer les législateurs actuels. Les plus importants projets de réforme en cette matière, ont été élaborés en France par la commission extra-parlementaire du cadastre. Sans vouloir exposer ici tous les travaux de cette commission, nous nous contenterons d'indiquer les réformes générales qu'elle avait en vue, et nous aurons ainsi à étudier quelles étaient ses opinions sur notre cadastre et sur la possibilité d'introduire en France des livres fonciers.

La commission extra-parlementaire du cadastre fut instituée au ministère des finances par le décret du 30 mai 1891, dans le but d'étudier la question du renouvellement du cadastre et les questions qui s'y rattachent (2).

Elle était présidée par le ministère des finances.

(1) Consulter les sept volumes où sont réunis les procès-verbaux de la commission du cadastre de l'année 1891 à l'année 1900.

(2) V. Rapport de M. Rouvier, ministre des finances, au Président de la République, vol. I. p. 5 et suiv.

Elle comprenait environ 89 membres, députés, sénateurs, conseillers d'Etat, professeurs à la faculté de droit, chefs des principaux services, toutes personnes, en résumé, qui, par leur situation, pouvaient contribuer à l'exécution du programme qu'on leur proposait.

Voici, dans les grandes lignes, quel était ce programme :

**I. Détermination physique de la propriété
immobilière. Cadastre**

QUESTION PRÉLIMINAIRE

Le cadastre actuel peut-il être révisé ?

Est-il nécessaire de le renouveler ?

1

PARTIE D'ART

Abornement, triangulation, arpentage, travaux de calmet...

2

PARTIE ADMINISTRATIVE

Expertise cadastrale, formation des registres et matrices.

3

CONSERVATION CADASTRALE

4

ORGANISATION DU SERVICE ET PERSONNEL

II. Détermination juridique de la propriété immobilière. Livres fonciers

QUESTION PRÉLIMINAIRE

Examen du système actuel. Dans quelle mesure peut-on faire servir le cadastre à la constatation de la propriété foncière.

1

SYSTÈME DE LA PUBLICITÉ RÉELLE

Le cadastre doit-il servir de base au système de la publicité ?

Etablissement du livre foncier. Organisation des conservations.

2

SYSTÈME DE LA LÉGALITÉ

Dans quelle mesure et à quelle condition faut-il donner force légale aux inscriptions du livre foncier, pour que le livre foncier constitue un titre irrévocable à l'égard de tout intéressé ?

Conditions dans lesquelles le cadastre doit être refait pour fournir un titre. Etablissement du livre foncier. Transmission des titres de propriété et des titres hypothécaires. Organisation des conservations.

3

PÉRIODE TRANSITOIRE

4

UTILITÉ DE LA RÉFORME AU POINT DE VUE DE LA CONSTITUTION DU CRÉDIT AGRICOLE ET DE LA FACILITÉ DE LA CIRCULATION DES BIENS.

III. Voies et moyens

Les frais de réfection du cadastre et de l'établissement des livres fonciers doivent-ils être mis en entier à la charge de l'État ?

Procédés financiers par lesquels pourrait être organisée la participation des départements, communes, syndicats et particuliers à ces frais.

La commission du cadastre, pour la facilité du travail, fut divisée en trois sous-commissions : une sous-commission technique, une sous-commission juridique, une sous-commission des voies et moyens.

Sans vouloir faire ici l'exposé des travaux, nous voulons simplement et brièvement indiquer quelles furent les solutions proposées en ce qui concerne le cadastre et l'établissement des livres fonciers.

1. — CADASTRE (SOUS-COMMISSION TECHNIQUE)

Le cadastre actuel fut vivement critiqué. Il règne une grande confusion parmi les documents cadastraux, à cause de la matrice cadastrale qui, depuis longtemps, a cessé de fournir des indications précises et à cause du plan cadastral qui, n'ayant pas été tenu à jour, n'est plus en harmonie avec l'état actuel de la propriété.

En outre, le cadastre n'est pas moins défectueux en ce qui concerne les évaluations qui servent de base à l'assiette de l'impôt (1).

(1) Discours de M. Boutin, directeur général des contributions directes, vol. I, p. 32 et s.

Personne ne pouvant contester cet état de choses, il faut examiner à quelles conditions et pour quel but il faut renouveler le cadastre.

Actuellement, le cadastre n'est qu'un instrument fiscal et administratif défectueux. Si l'on conserve cette seule utilité au cadastre, il y aura disproportion entre la difficulté de la tâche et le résultat obtenu. On ne peut songer à dépenser trois cents millions dans le seul but de mieux répartir un impôt qui, pour le compte de l'État, n'est que de 193 millions. Une telle opération ne peut être proposée.

Au contraire, elle deviendra nécessaire et indispensable si l'on étend la portée du cadastre et si on le fait servir à la consolidation de la propriété par l'établissement des livres fonciers. Trois choses sont étroitement unies. Elles intéressent au plus haut point l'existence même de la propriété foncière. Les livres fonciers ne peuvent exister sans qu'on donne à leurs inscriptions la force probante et la force probante ne peut exister qu'avec un nouveau cadastre.

Telles furent les questions générales que la sous-commission technique eut à examiner. Devait-on refaire complètement le cadastre ou simplement le reviser ?

La grosse objection à la réfection du cadastre était la dépense élevée qu'elle nécessitait. Le cadastre existant a coûté plus de 158 millions. D'après une note (1) de M. Celler, ingénieur en chef des ponts et

(1) C. d. e., v. I, p. 75.

chaussées, le cadastre réglementaire, sans abornement préalable, coûterait 307.400.000 francs, le cadastre réglementaire avec abornement des cantons, coûterait 507.400.000 francs, la cadastre réglementaire avec abornement général coûterait 807.400.000 francs.

Un comité d'enquête fut nommé fut nommé par la sous-commission pour voir quel parti on pourrait tirer du cadastre actuel, s'il était possible de le mettre à jour et, ainsi, de le rendre par une simple revision, assez exact pour servir de base aux livres fonciers, ou bien, au contraire, s'il était nécessaire de le refaire entièrement. Ces deux opinions avaient été également soutenues (1).

Le comité d'enquête composé de six membres, après avoir eu recours à deux sources d'information, l'administration des contributions directes et l'expérimentation directe sur le terrain, déposa les conclusions suivantes devant la sous-commission :

D'après l'enquête administrative, dans 48 départements comprenant 22.173 communes, c'est-à-dire les $\frac{3}{5}$ du territoire de la France, les directeurs des contributions directes se sont prononcés contre toute utilisation du cadastre. Ils ne l'ont admis que pour les parties montagneuses et de grande culture, qui ont peu changé depuis la rédaction des plans cadastraux. Ils ont demandé la réfection intégrale pour 80 % des communes, correspondant à 78 % de

(1) C. d. c., v. I, p. 50.

la superficie de la France, soit 28.850 communes sur 36.144 (1).

D'après l'enquête expérimentale, sur les 173 communes où furent faites les expériences, 145 avaient besoin d'un cadastre intégralement renouvelé. Dans 28 seulement, on pouvait se contenter de le reviser simplement.

De l'enquête, il résulte que le cadastre n'est plus conforme à la situation des terrains. La physionomie des terrains, par suite des travaux de culture, des chemins de fer, des modes d'exploitation, s'est transformée. Le cadastre ne peut plus donner aucune solidité à la propriété. Un bon cadastre est utile non seulement au point de vue fiscal, mais surtout au point de vue de l'établissement des livres fonciers.

Comment opérer cette refonte qui s'impose? Nous avons vu les résultats des enquêtes. Si les dépenses peuvent être contenues dans des limites raisonnables, il est désirable que le cadastre soit refondu complètement. Là où les plans cadastraux sont trop défectueux, il faudra une réfection totale. Une simple revision suffira lorsque ce mode de travail sera plus rapide et entraînera des frais moindres que la réfection totale, tout en donnant aux plans revisés une exactitude et une précision nécessaires.

Après ces travaux de réfection et de revision, il faudra créer une conservation du cadastre, chargée de le tenir constamment à jour.

(1) V. C. d. c., v. IV. Conclusions du comité d'enquête, p. 32.

Le comité d'enquête s'occupait ensuite des questions de délimitation et de bornage, des remembrements et des abornements.

Et, en résumé, le comité espérait que cette entreprise graduellement menée, arriverait à donner une base solide à la propriété foncière, sans pour cela faire brusquement table rase des droits acquis, mais, au contraire, en agissant avec prudence, en respectant les droits actuels et en acquérant ainsi la faveur croissante du public (1).

Ces conclusions (2) furent présentées à la sous-commission technique qui les examina dans sa séance du 25 mai 1894 (3).

Après quelques discussions, les conclusions suivantes furent adoptées :

1° « Les documents cadastraux actuels ne peuvent donner les indications nécessaires pour servir de base ni à la péréquation de l'impôt foncier, ni à la réforme du régime hypothécaire et au fonctionnement du crédit agricole, ni enfin à l'établissement du livre foncier » ;

2° « Il faudrait généralement procéder par voie de réfection totale ; mais on opérera par voie de simple

(1) Comm. d. cad., vol. IV, p. 32 et suiv. A ce volume sont annexés les résultats de l'enquête expérimentale, très intéressants à consulter.

(2) Le comité d'enquête avait déposé sept conclusions. Nous laissons de côté celles qui concernent le bornage, la délimitation et les remembrements. Nous n'examinons que celles qui touchent le cadastre proprement dit.

(3) V. Comm. du cap., vol. V, p. 42 et suiv.

revision partout où cette opération devra être certainement plus rapide et entraînera des frais notablement moindres que la réfection, tout en donnant aux plans revisés les garanties nécessaires pour qu'ils puissent s'adapter à leur nouvelle destination avec la même précision que les plans entièrement refaits » ;

3° « Au fur et à mesure de la réfection ou de la revision du cadastre, il sera organisé un service de conservation chargé de le tenir constamment à jour... » (1).

Suivent les discussions de propositions concernant le mode de bornage, de délimitation, de triangulation, etc.

Un rapport très détaillé (2) de M. Durand-Claye, évalue la dépense qu'entraîneront tous ces travaux.

Le cadastre actuel a coûté 158 millions. Le nouveau coûtera 600 millions, ce qui représente 11 fr. 50 par hectare de la superficie de la France ; 12 francs par hectare imposable ; 4 francs par parcelle ; 10 francs par îlot de propriété.

Le budget de l'État supporterait environ la moitié de la dépense. Le reste incomberait aux départements, aux communes et aux propriétés privées.

La sous-commission technique présenta un avant-projet, comprenant 35 articles. En voir le détail : C. d. C. vol. 6 p. 585 et suiv.

(1) C. d. c., vol. V, p. 51.

(2) C. d. c., vol. VI, p. 102. Consulter aussi le rapport de M. Boutin, p. 191.

2. Livres fonciers

SOUS-COMMISSION JURIDIQUE

Le livre foncier est incontestablement supérieur au système français. Sur ce point, aucune discussion n'est possible. La véritable question était donc celle-ci : Notre système est-il si mauvais qu'on ne puisse pas, par des réformes, le rendre utilisable au but qui est proposé, sans pour cela entreprendre les travaux considérables nécessités par la réfection du cadastre ? (1)

La discussion de la sous-commission juridique portait sur quatre points : 1° réforme hypothécaire ; 2° établissement des livres fonciers ; 3° délivrance d'un titre de propriété ; 4° cadastre.

Nous ne pouvons indiquer ici que ce qui concerne la question des livres fonciers, en laissant de côté la réforme hypothécaire qui est cependant l'un des points les plus intéressants qui furent discutés et pour laquelle la commission a proposé les solutions les plus originales (2).

L'introduction des livres fonciers dans notre législation fut longuement discutée. Beaucoup d'orateurs se montrèrent hostiles à cette introduction, surtout en ce qui concerne le cadastre, et de nombreux arguments furent invoqués : Le système allemand

(1) C. d. c., vol. I, Bufnoir, p. 197.

(2) C. d. c., vol. I, séances 3, 4, 5, 6, 7.

donne de bons résultats en Allemagne, à cause du peu de changement de noms, à cause de certaines institutions telles que l'Anerbenrecht (1).¹

Cependant, après la clôture de la discussion générale, la sous-commission juridique adopta une proposition ainsi conçue : « Sous réserve de la solution des questions techniques et fiscales soumises aux deux sous-commissions techniques et des voies et moyens, la sous-commission juridique est d'avis qu'il y a lieu d'établir des livres fonciers » (2).

Et, malgré ce vote de principe, il y eut encore de nombreuses oppositions (3).

L'ordre de discussion fut ainsi fixé sur la proposition de M. Bufnoir (11^e séance).

1^o Forme des livres fonciers ;

2^o Mentions qui doivent y figurer ;

3^o Justifications à présenter pour obtenir les inscriptions et les radiations ;

4^o Qui tiendra les livres fonciers ?

5^o Responsabilité des personnes chargées de la tenue des livres fonciers ;

6^o Autorité accordée aux livres fonciers.

Sans entrer dans le détail des discussions, nous allons brièvement indiquer quelles furent les solutions adoptées.

(1) C. d. c. vol. II. p. 132.

(2) C. d. c., vol. II, p. 141.

(3) C. d. c., vol. II, p. 159, 167.

1. — FORME DES LIVRES FONCIERS

Deux systèmes se trouvèrent en présence, le système réel et le système personnel.

M. Boutin, directeur général des contributions directes, avait démontré que, malgré le grand nombre des propriétés en France (61.546.440), l'établissement de feuillets réels est réalisable (1).

Un système mixte fut éloquemment défendu par M. Bufnoir (2).

La discussion porta aussi sur le point de savoir quelle serait l'unité qui devait servir de base au livre foncier.

Devait-on prendre l'ilot ou la parcelle cadastrale? (3) La sous-commission adopta une proposition présentée par M. Neymark, vice-président de la Société de statistique de Paris.

1° Il sera tenu par commune un livre foncier, par feuillet réel, c'est-à-dire par unité foncière ;

2° L'unité foncière est constituée par toute étendue de terre contenant une ou plusieurs parcelles contiguës, appartenant au même propriétaire et situées dans la même commune (4).

A la demande du propriétaire, plusieurs unités foncières pourront être réunies dans un même

(1) C. d. c., vol. II, p. 183.

(2) C. d. c., vol. II, p. 248 et 263.

(3) C. d. c., vol. II, p. 263 et 274.

(4) C. d. c., vol. II, 14^e séance, p. 273.

feuillet. Et, inversement, chaque unité foncière pourra être divisée à la demande du propriétaire.

2. — MENTIONS QUI DOIVENT FIGURER AU LIVRE FONCIER

Le feuillet doit comprendre deux parties : la première réservée à la détermination physique, la deuxième à la détermination juridique. Voici ce qui fut adopté : (1)

Le livre foncier est divisé en N parties.

La première partie contient la détermination physique de l'immeuble, d'après le cadastre mis à jour avec l'indication du numéro matricule et les lettres de section de l'unité foncière. Elle comprend également, d'après les documents cadastraux, l'indication des lieux dits, de la contenance de l'unité foncière et des numéros des parcelles qui la composent et des constructions qui s'y trouvent. Elle comprend enfin l'indication des mitoyennetés et des servitudes actives et passives.

La deuxième partie contiendra 1° La désignation des propriétaires, avec indication des causes et dates des inscriptions; 2° Les restrictions, démembrements et charges qui grèvent l'immeuble; 3° Les privilèges et hypothèques.

Chaque distraction ou adjonction de parcelle sera mentionnée sur le compte de l'unité foncière, à moins que, par suite de l'importance ou du nombre

(1) C. d. c., vol II, v. séances 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.

des mutations, l'autorité compétente ne juge nécessaire de procéder à la refonte du compte, ou que les parties ne la demandent.

Sous réserve de l'examen de la force probante qu'on pourra y attacher, le livre foncier contiendra les énonciations relatives à la capacité des personnes (rapport de M. Massigli) (1).

Comme on le voit, ce projet avait une grande analogie avec le système allemand, sauf sur le dernier point, comme nous le verrons par la suite.

3. — AUTORITÉ ACCORDÉE AU LIVRE FONCIER (2)

I. — De l'autorité de l'inscription dans les rapports de l'acquéreur avec son auteur.

Entre les parties, la convention produit ses effets indépendamment de l'inscription. L'auteur ne peut se prévaloir, à l'encontre de l'acquéreur, du défaut de l'inscription. L'acquéreur, malgré l'inscription prise, reste exposé à toute action en nullité ou en résolution.

II. — De l'autorité de l'inscription dans les rapports de l'acquéreur avec les tiers (M. Massigli).

L'inscription met l'acquéreur à l'abri de toute action fondée sur un droit non inscrit, ou intentée en raison d'une clause d'un contrat non inscrit.

(1) C. d. c., vol. II, 21^e séance, p. 465.

(2) C. d. c., vol. II, séances 22, 23, 24.

III. — Autorité de l'inscription dans les rapports du véritable propriétaire avec l'acquéreur, lorsque celui-ci a traité, sur la foi du livre foncier, avec une personne qui avait obtenu indûment une inscription à son profit (force probante).

Les droits des tiers qui ont traité sur la foi d'une inscription sont opposables au véritable propriétaire.

Le défaut d'inscription d'un droit ne peut être ni suppléé ni regardé comme couvert par la connaissance que les tiers pourraient avoir eue de son existence par d'autres moyens que ceux du livre foncier, à moins que la preuve ne résulte de l'acte même où ils ont été parties ou qu'il y ait eu collusion frauduleuse entre eux et le constituant.

En étudiant la deuxième partie de notre sujet, nous verrons quelles ressemblances il y a entre ces solutions et le système allemand.

Il est intéressant de lire à ce sujet le remarquable rapport de M. Massigli et son avant-projet sur la publicité des droits réels autres que les privilèges et hypothèques, qui fait l'objet des discussions des 24, 25, 26, 27 et 28^e séances (vol. II).

4. — JUSTIFICATION A PRÉSENTER POUR OBTENIR LES INSCRIPTIONS OU LES RADIATIONS SUR LES LIVRES FONCIERS (1).

L'inscription des mutations de propriété est opé-

(1) V. C. d. c., vol. III, séances 33 à 41.

rée sur la production d'un bordereau authentique ou d'un bordereau sous seing privé. Le bordereau authentique est établi, sous sa responsabilité, par le détenteur public de l'original du titre justificatif de la mutation. Le bordereau sous seing privé est celui qui est signé par les parties.

En ce qui touche les incapacités résultant de la minorité, de l'interdiction et de la nomination d'un conseil judiciaire, la responsabilité du conservateur est suffisamment couverte par la production de l'acte de naissance et d'un extrait du registre spécial institué par loi du 1893.

Pour toutes les autres incapacités, cette responsabilité est couverte par l'absence de mentions d'incapacité sur le livre foncier. Toutefois, si l'aliénation est consentie par une femme désignée ou inscrite comme femme mariée, le conservateur est tenu de s'enquérir des incapacités résultant du contrat de mariage.

Le bordereau authentique établit la capacité du disposant et fait foi de l'existence et de la régularité des pièces justificatives qui y sont mentionnées.

Le conservateur doit, dans tous les cas, s'assurer que l'acte n'est pas en opposition avec les mentions inscrites au livre foncier et que les pièces produites ou dont le notaire certifie l'existence et la régularité autorisent l'inscription.

L'inscription d'une hypothèque conventionnelle ne peut être opérée qu'en vertu d'un acte de constitu-

tion dressé en la forme authentique, suivant l'article 2127 du code civil.

5. — QUI TIENDRA LES LIVRES FONCIERS ? (1)

Il y aura une conservation du livre foncier par chaque arrondissement; elle sera placée dans la commune où siège le tribunal civil.

Toutefois, la conservation pourra être divisée en deux ou plusieurs bureaux par arrondissement.

La tenue des livrés fonciers est confiée au personnel de l'enregistrement.

6. — RESPONSABILITÉ DES PERSONNES CHARGÉES DE LA
TENUE DES LIVRES FONCIERS (2)

Sur ce sujet, il y a un très intéressant rapport de M. Fravatton (C. d. c. vol. V p. 291).

Le juge de paix est responsable de toute faute, négligence ou collusion commise en certifiant les signatures apposées au bas d'un bordereau sous seing privé.

RESPONSABILITÉ DES CONSERVATEURS

Les conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions de la loi foncière, à peine d'une amende de cent à deux mille francs, pour la première contravention. En cas de récidive, l'amende sera doublée

(1) C. d. c., vol. V, séance 42, p. 269.

(2) C. d. c., séances 43, 44, 45, 46.

et la destitution pourra même être prononcée; le tout, sans préjudice des dommages et intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende.

Les conservateurs sont responsables notamment du préjudice résultant :

1° Des irrégularités et nullités des inscriptions portées au livre foncier ;

2° De l'omission sur les livres fonciers d'inscriptions régulièrement requises dans leurs bureaux ;

3° Du défaut de mention dans les certificats et extraits de livres fonciers, délivrés par eux, d'une ou plusieurs inscriptions portées sur les livres fonciers.

Un article déclarant l'État garant des responsabilités encourues par les fonctionnaires fut repoussé.

Consulter la 46^e séance pour la discussion au sujet des mentions d'état civil, d'incapacité et dessaisissement.

IMMATRICULATION

Pour terminer ce bref exposé, il nous reste à indiquer sommairement comment fut traitée la question de l'immatriculation d'après l'exposé de M. Massigli : (1)

1° Le livre foncier est établi d'office par circonscription aussitôt après la clôture des opérations du cadastre ;

2° L'immatriculation sera obligatoirement précé-

(1) C. d. c., vol. V, séances 47 à 52.

dée d'une délimitation juridique, avec ou sans bornage de chaque immeuble.

3° Il sera pourvu à l'immatriculation, par les soins du conservateur du livre foncier; les contestations, s'il en existe, seront portées devant les tribunaux ordinaires;

4° Procédure de l'immatriculation.

L'ouverture des opérations de constitution du livre foncier sera annoncée par une publicité suffisante.

Tout propriétaire sera tenu de remettre dans un délai de deux mois un bordereau authentique ou sous seing privé, faisant connaître : 1° son état civil; 2° les immeubles qu'il possède dans la circonscription. Ce bordereau sera accompagné de tous les titres et documents de nature à établir les droits des propriétaires.

Les tiers auront un délai de six mois, à partir du début des opérations, pour déclarer, avec justifications à l'appui, les droits inscrits ou non inscrits qu'ils prétendraient avoir sur les immeubles. Les déclarations ainsi faites seront notifiées par les soins du conservateur au propriétaire.

Toute opposition à l'immatriculation des droits de propriété ou à l'inscription de droits réels dûment réclamés ou précédemment inscrits au registre hypothécaire, sera considérée comme non avenue, si l'opposant ne justifie pas, dans un délai de trente jours, à compter de la date de son opposition qu'il a introduite.

Pour plus de détails sur cette procédure, consulter les 48^e et 49^e séances, vol. 1.

5^o Effet de l'immatriculation.

Les énonciations portées sur le feuillet foncier, au jour de l'immatriculation, feront foi, dans l'intérêt des tiers, deux ans après la date de l'immatriculation.

6^o Délivrance d'un titre au propriétaire après l'immatriculation.

Il sera délivré à chaque propriétaire, à la suite de l'immatriculation, un titre reproduisant la teneur du feuillet foncier, et qui demeurera en concordance avec lui.

La commune est prise comme unité pour la constitution du livre foncier.

Ayant ainsi examiné quelles furent les réformes proposées par la commission du cadastre, en ce qui concerne le cadastre et le livre foncier, nous pouvons aborder la deuxième partie de notre étude, c'est-à-dire les effets de l'inscription entre les parties et surtout à l'égard des tiers.

Nous pouvons constater que, dans cette matière aussi, la commission du cadastre s'est largement inspirée des travaux des législateurs allemands, de ceux des lois de 1872 et de ceux des lois de 1884 et 1891, qui introduisirent le système des livres fonciers en Alsace-Lorraine.

DEUXIÈME PARTIE

Effets de l'Inscription entre les parties et à l'égard des tiers

CHAPITRE I^{er}

Exposé général du principe de la force probante

Les effets de l'inscription peuvent être brièvement énoncés. Lorsque le contrat passé devant le juge a été inscrit, il reste, entre les parties, soumis aux causes de nullité du droit commun ; mais à l'égard des tiers de bonne foi, le droit qu'ils ont acquis sur la foi du livre foncier, est irrévocable.

Entre les parties, l'inscription ne couvre pas les vices du titre d'acquisition, c'est-à dire du contrat de transfert. Mais, vis-à-vis des tiers, elle a une valeur absolue, à la condition que le tiers soit de bonne foi.

Nous arrivons ainsi à l'étude du principe de la force probante. En faveur de l'acquéreur qui a confiance dans le contenu du livre foncier, les hypothèses de l'acquisition par acte juridique, qui y sont inscrites, sont réputées exactes. Pour garantir la loyauté des relations et pour assurer le crédit, il est

nécessaire de donner au tiers de bonne foi, la certitude juridique qu'il acquiert le droit qui lui est transmis ou qui lui est constitué avec tous les effets qui correspondent aux mentions du livre foncier.

Le droit inscrit au registre a ainsi la valeur d'un droit réel, et les vices du droit de celui qui est inscrit, n'ont aucun effet à l'égard de l'acquéreur. C'est en ce sens que le paragraphe 892 pose le principe général qu'en faveur des tiers de bonne foi, le contenu du livre foncier est considéré comme exact.

Le besoin de mettre l'acquisition des droits sous la garantie de l'authenticité du livre foncier, s'est d'abord fait sentir pour l'hypothèque. Pour assurer le crédit hypothécaire, il a paru obligatoire de garantir l'hypothèque par le fait même de son inscription contre les vices dépendant objectivement du constituant et contre les droits qui n'ont pas été divulgués par le livre foncier.

Ce principe a ensuite été étendu par les lois civiles aux autres droits et particulièrement à l'acquisition de la propriété. Le code civil a établi une règle générale pour tous les droits réels et pour toutes les acquisitions par acte judiciaire.

On peut se demander comment ce principe a pu ainsi se généraliser et comment on a pu attribuer une telle valeur à l'inscription. Il est bien évident qu'il y a des intérêts pratiques très importants. Le crédit commercial est directement intéressé par la force probante de l'inscription. Mais toutes ces raisons pratiques auraient été insuffisantes à faire ad-

mettre le principe du § 892, s'il n'y avait eu une organisation de procédure capable de lui donner une base inattaquable.

Il faut se rappeler comment est faite l'inscription. Nous l'avons vu, tout se passe devant le juge. Le transfert consiste uniquement en des solennités judiciaires. Chaque intéressé peut consulter le livre foncier. Il est naturel qu'il en prenne connaissance pour tout acte juridique concernant un droit réel. En appeler à l'ignorance des inscriptions ne lui serait pas une excuse.

En outre, parmi les trois grands principes qui dominent cette matière, nous avons vu celui de légalité. Le juge a un droit de contrôle judiciaire très étendu. Il n'a pas, il est vrai, à s'occuper du contrat de transfert, mais il vérifie toutes les conditions externes de l'acte qui lui est soumis. Il vérifie d'abord le titre de propriété. Il en a facilement les moyens. Il n'a qu'à se rapporter au livre foncier pour voir si le vendeur est bien inscrit comme propriétaire.

Il vérifie, en outre, la validité de la cession judiciaire qui s'opère devant lui. Il s'assure ainsi de la capacité des parties.

On comprend que ce contrôle judiciaire donne à l'inscription de très sérieuses garanties d'exactitude et rende l'acquisition ainsi faite valable contre tous. C'est donc principalement ce principe du contrôle judiciaire qui a rendu possible le principe de la force probante. Il était nécessaire de confier à un juge la vérification des conditions extrinsèques du contrat,

pour éviter les causes d'erreur et de fraude et pour pouvoir ainsi donner à l'inscription une valeur absolue.

Avant d'examiner les effets du principe de la force probante, il est bon d'exposer aussi clairement que possible comment se pose le problème. Car on pourrait être influencé, en cette matière, par le souvenir de notre loi de 1855.

En droit français, d'après l'article 1138, la vente est valable, par le seul consentement des parties. Le propriétaire est donc immédiatement dessaisi, indépendamment de l'inscription ou plutôt de la transcription. Si, plus tard, il revend à un deuxième acheteur, il vend une chose qui ne lui appartient plus. Et si ce deuxième acheteur transcrit avant le premier, cette transcription a pour effet de faire échec à la règle *nemo dat quod non habet*. Notre transcription n'est pas une condition du transfert. Elle a pour but de trancher le conflit d'antériorité qui peut s'élever entre deux acheteurs successifs. Le conflit, visé par la loi de 1855, suppose qu'un propriétaire a d'abord vendu à Primus, puis ensuite à Secundus. Et il y a lieu d'appliquer, dans cette hypothèse, la règle *nemo dat quod non habet*, à moins qu'elle n'ait été battue en brèche par la transcription.

En droit allemand, le conflit qui peut s'élever est tout différent. En effet, le propriétaire qui a vendu son immeuble à Primus, ne s'est en rien dessaisi. Primus ne devient pas propriétaire par le seul fait de la vente. Pour qu'il acquière la propriété, il faut

l'inscription au livre foncier. L'inscription est le mode de transfert; elle n'en est pas seulement une des conditions. Donc, le conflit prévu par la loi de 1855 ne peut jamais s'élever en droit allemand. Le propriétaire qui a vendu à Primus ne lui a pas transféré la propriété. Il peut revendre l'immeuble à Secundus. Et le seul acquéreur qui aura transcrit deviendra propriétaire. La règle *nemo dat quod non habet* n'a aucune application, puisque le vendeur reste propriétaire. Et le principe de la force probante ne vise nullement cette hypothèse. Entre ces deux acquéreurs successifs, la question de bonne foi n'a nullement à intervenir. Il importe peu que Secundus ait eu connaissance de la première vente consentie à Primus. S'il fait inscrire le premier, il en est seul propriétaire, car Primus n'avait rien acquis.

Le conflit visé par le droit allemand est tout autre. Il faut supposer que le propriétaire transmet sa propriété à Primus, qui la transmet ensuite à Secundus. Le titre de Primus est annulé. Le conflit s'élève entre Secundus et le propriétaire initial, entre l'auteur et le sous-acquéreur. Et c'est dans ce conflit qu'intervient le principe de la force probante et la question de bonne foi.

Ce n'est donc plus la règle *nemo dat quod non habet* qui est intéressée, mais la règle *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*. Et ce qui est en cause, c'est la valeur même de l'inscription. Quelle valeur allait-on donner à l'inscription? Les lois de 1872 et le code civil allemand ont fait de l'inscription

un titre de légitimation à l'égard des tiers de bonne foi. C'est-à-dire : Les droits réels occultes subsistent en principe, et les vices du titre d'acquisition ne sont pas purgés entre les parties. Le titulaire inscrit a un titre qui peut être invoqué valablement par les tiers de bonne foi. La légitimation n'opère pas entre les parties, elle ne protège que les tiers de bonne foi. A côté de ce système qui a prévalu, il y en a deux autres : l'un qui donne à l'inscription un minimum d'effets ; l'autre, au contraire, lui donne le maximum. Le premier est le système français, le second, le système des villes hanséatiques.

Dans le système français, la transcription n'intéresse en rien la transmission de la propriété, qui s'opère en dehors d'elle. Ce n'est qu'un simple procédé pour trancher une question de priorité, mais nullement un mode de transfert, ni de consolidation de propriété. Ainsi conçue, la transcription n'est qu'une formalité secondaire.

Au contraire, le système hanséatique donne à l'inscription son maximum d'effets. Non seulement elle est un mode de transfert, mais elle vaut encore comme mode de légitimation et de consolidation. Nous avons vu ce qu'était la légitimation. La consolidation est quelque chose de plus. C'est le fait de purger à l'égard de tous, même du titulaire inscrit, les vices de l'acquisition et la nullité du droit. Celui qui est inscrit est le vrai propriétaire. La légitimation, au contraire, laisse intacts les rapports entre les parties. Elle ne s'en occupe pas.

Donc, avec le système des villes hanséatiques, l'inscription opère le transfert, indépendamment de tout contrat réel. Elle est faite après l'examen du juge foncier et vaut jugement. Elle a la même force que pourrait avoir un jugement entre les parties, mais il serait inexact de l'assimiler à un jugement. Ce serait là une conséquence excessive qui serait tirée du principe de légalité. L'inscription n'a pas la valeur d'un jugement à l'égard de tous les droits réels.

C'est le système de l'autorité formelle de l'inscription, qui tire sa valeur absolue de sa forme seule.

Ainsi considérée, l'inscription a le même rôle que la possession dans le système de notre article 2279.

Le système hanséatique fut repoussé par le code civil allemand.

Y avait-il un grand intérêt pratique à préférer l'un de ces systèmes aux autres ? Ces systèmes, certainement, donnaient des résultats pratiques très différents et leur discussion n'était pas une simple controverse doctrinale.

Devant la commission, le système français fut complètement abandonné. Il ne pouvait s'accorder avec les autres réformes proposées par les commissions. Ces réformes étaient trop importantes et trop profondes pour pouvoir admettre un système qui, même en France, faisait l'objet de nombreuses critiques. La question qui faisait obstacle à sa revision chez nous, ne se posait pas en Allemagne puisque,

dans ce pays, le système foncier devait être établi de manière à former un ensemble homogène.

Deux systèmes seuls se trouvaient donc en présence : le système de l'autorité formelle de l'inscription, système depuis longtemps adopté par les villes hanséatiques et un système moins absolu, créant un simple titre de légitimation au profit des tiers de bonne foi.

Au premier abord, le système hanséatique paraît seul rationnel et en harmonie avec le principe de la publicité. Il supprime toute contradiction entre la situation juridique réelle de l'immeuble et la situation apparente résultant du livre foncier. Et ainsi, le droit véritable s'identifie absolument avec le droit inscrit. Et on allait même plus loin que l'article 2279 de notre code civil, car dans l'article 2279, la possession ne couvre que le défaut du droit de l'aliénateur en faveur du possesseur, elle ne couvre pas les vices du titre d'acquisition entre les parties. Au contraire, avec le système hanséatique, l'inscription couvre même les vices du titre d'acquisition entre les parties. Et cela a une très grosse conséquence pratique et constitue l'une des différences capitales entre ce système et celui du code civil allemand.

En effet, d'après le droit des villes hanséatiques, l'aliénateur dont le contrat est annulé, a une simple action personnelle. Par cette action personnelle, le juge condamnera l'acquéreur à la radiation. Cette action est très fragile. Lorsque l'acquéreur tombe en faillite, elle n'est pas opposable à la masse des créan-

ciers. Avec elle, l'aliénateur est considéré comme un créancier ordinaire et ne peut avoir droit qu'à un simple dividende.

En outre, avec cette procédure, il ne peut plus être question de bonne ou de mauvaise foi. Avec le système hanséatique, où l'inscription constitue une véritable consolidation de la propriété, le tiers qui traite avec un propriétaire inscrit n'est jamais juridiquement de mauvaise foi, puisque celui qui est inscrit est toujours considéré comme seul et unique propriétaire. Il n'y a donc plus de tiers de mauvaise foi.

Il ne peut plus y avoir d'action réelle contre l'inscription. Il ne peut plus avoir que des actions personnelles à un propriétaire, intransmissibles à ses ayants cause.

Ce résultat est loin d'être conforme à l'équité. Il est bien évident qu'il faut introduire le principe de la force probante toutes les fois que l'intérêt du crédit l'exige. Mais il ne doit pas devenir protecteur de la mauvaise foi. Et le crédit, non plus que les intérêts des tiers, ne sont plus en jeu quand l'acquéreur a su qu'il traitait avec un non propriétaire.

C'est ce qu'a compris le système prussien de 1872, adopté par le code civil allemand. Au lieu d'une action personnelle, il donne contre l'acquéreur une action réelle. Par cette action le juge pourra, de plein droit, ordonner la radiation, alors qu'avec l'action personnelle, il ne pouvait que condamner l'acquéreur à consentir à cette radiation.

En outre, cette action réelle est opposable à la masse des créanciers, lorsque l'acquéreur tombe en faillite. Enfin, avec le système allemand, l'inscription n'est un titre de preuve que dans la mesure où l'exige le crédit et l'intérêt des tiers. Il faudra donc poser la question de bonne foi, puisque c'est dans ce cas seul où le crédit est intéressé.

En faveur du système hanséatique on a fait remarquer qu'il rendait impossible toute contradiction entre la propriété apparente et la propriété réelle. Par son principe de publicité intégrale, il supprimait toute action réelle contre l'inscription et ne laissait plus subsister que des actions personnelles, fondées sur un enrichissement sans cause. Il arrivait ainsi à une propriété absolument homogène. Ce système était ainsi d'une grande simplicité, il rendait impossible toute propriété occulte.

Au contraire, avec le système prussien, la propriété occulte pouvait subsister dans bien des cas, et on aboutissait ainsi à une contradiction entre ce qui était inscrit et ce qui était resté occulte. Pour ne donner qu'un exemple, on peut supposer qu'un héritier apparent se fasse inscrire. L'inscription n'en fait pas un héritier véritable.

En fait, malgré les exemples théoriques, cette contradiction est assez rare. Cela tient à deux causes : D'abord, l'usucapion n'existe plus en droit allemand. Elle est en contradiction absolue avec le principe de publicité adopté par le code civil.

En outre, le juge foncier ne doit inscrire un nou-

vel acquéreur qu'à la condition que celui qui aliène soit déjà inscrit. Toute acquisition de bonne foi équivaut, comme nous le verrons, à une prescription qui purge tous les droits antérieurs.

Quoiqu'il en soit, la contradiction peut exister. Par exemple, un acquéreur connaît la nullité de la propriété de son vendeur inscrit, il ne devient pas plus propriétaire que ne l'était son auteur. Sur ce point, donc, semble-t-il, le système hanséatique était plus homogène, plus simple et plus sur que le système allemand.

Mais, si l'on recherche les causes de cette supériorité apparente, on s'aperçoit bien vite qu'elles constituent, au contraire, les vices les plus grands du système hanséatique. Pour obtenir cette grande simplicité, il a fallu faire abstraction de toutes les questions de fait. On en est arrivé à une acquisition mécanique de la propriété, par une opération formaliste dans laquelle on ne tient aucun compte des questions de capacité ou de consentement. On en est arrivé à faire acquérir la propriété malgré le dol, malgré la mauvaise foi, sans tenir aucun compte de la convention. Nous sommes bien loin de notre principe que les conventions servent de lois aux parties.

Aussi, le code civil allemand a-t-il repoussé ce système. Il a entendu protéger le tiers qui a été trompé. Mais il n'a pas voulu se rendre complice du dol, ni de la mauvaise foi. Aussi, a-t-il décidé que l'inscription serait simplement un titre de légitimation au profit des tiers de bonne foi.

Exposé du paragraphe 892

Avant d'examiner quelles sont, parmi les mentions du livre foncier, celles qui sont couvertes par le principe de la force probante, avant de rechercher à quelles acquisitions et à quels acquéreurs ce principe s'applique, il est utile de donner une idée générale de la règle du § 892 et de ses conséquences immédiates.

« Si quelqu'un a acquis par acte juridique un droit
« sur un fonds, ou un droit sur pareil droit, le con-
« tenu du registre foncier est censé exact à son
« profit, à moins qu'une contestation de l'exactitude
« n'ait été inscrite ou que l'inexactitude ne soit con-
« nue de l'acquéreur. Si le titulaire d'un droit inscrit
« au registre foncier subit, dans la faculté d'en dis-
« poser, une restriction au profit d'une personne
« déterminée, cette restriction n'a d'effet vis-à-vis de
« l'acquéreur que s'il en a connaissance, ou si elle
« appert du registre foncier.

« Si, pour l'acquisition du droit, l'inscription est
« nécessaire pour déterminer si l'acquéreur a eu
« connaissance de la situation réelle, l'on a égard,
« au moment du dépôt de la demande en inscrip-
« tion, ou bien si l'accord nécessaire, d'après le
« § 873, n'intervient que plus tard, au moment où
« cet accord s'opère.

« Le § 892 pose donc le principe général qu'en
« faveur des tiers de bonne foi, le contenu du livre
« foncier est considéré comme exact. »

Il en résulte une conséquence capitale : c'est que toute acquisition par acte juridique se présente avec son action propre et distincte. Le § 892 fait ainsi brèche au principe général que l'ayant cause ne peut pas acquérir plus de droits que son auteur. Le tiers de bonne foi acquiert une propriété irréfragable, alors que son vendeur pouvait n'avoir qu'un droit fragile et vicié.

On peut donc dire que l'inscription crée pour l'inscrit une légitimation véritable. Car l'inscrit apparaît comme un nouvel ayant droit. Et si le livre foncier garantit pleinement la déclaration d'aliénation, c'est parce que cette déclaration est faite par le propriétaire inscrit. On comprend alors pourquoi la loi exige que l'acquisition repose sur un contrat réel.

Il faut deux conditions préalables : la déclaration objectivement confirmée, faite par le vendeur ; et de la part de l'acquéreur, la confiance subjective, fondée précisément sur la condition précédente.

Ces deux conditions réunies font acquérir un droit absolu et complet, renforcé pour ainsi dire, au tiers de bonne foi.

Mais, pour que la force probante constitue la base de cette transformation et consolide ainsi le droit acquis, il est nécessaire que les deux parties coopèrent en qualité de contractants à la conclusion du contrat réel.

Pour apporter plus de clarté à ces notions ab-

straites, on peut faire appel aux distinctions suivantes :

a) Etant inscrit comme propriétaire, le vendeur passe pour être effectivement propriétaire. Le principe de la force probante confirme l'acquisition du droit objectif de disposition du propriétaire inscrit.

Mais le domaine de cette protection est assez limité :

L'inscription ne couvre nullement l'inefficacité du contrat réel, lorsque cette inefficacité repose sur l'inobservation de la loi. Ainsi, d'après le § 1821, n° 1, le tuteur a besoin de l'approbation du tribunal des tutelles pour disposer d'un fonds ou d'un droit sur un fonds appartenant à son pupille.

Si cette formalité n'a pas été observée, l'acquéreur devra supporter la rétrocession si elle est réclamée. Mais vis-à-vis des tiers de bonne foi, cette acquisition sera pleinement valable. Donc, si l'acquéreur primitif, contre lequel la rétrocession peut être demandée, se fait inscrire, et si ensuite il aliène le fonds par une cession valable à un tiers de bonne foi, le second acquéreur aura acquis un droit inattaquable et contre lequel on ne pourra invoquer la nullité de la première transmission.

C'est là précisément le but du § 892. Il doit garantir les tiers de bonne foi contre les dangers qui pourraient provenir des vices contenus dans les droits des précédents propriétaires.

b) Il y a une autre restriction à l'action du § 892. L'acquéreur est seul protégé par le principe de la

force probante. Le vendeur ne l'est pas. Et, dans ce sens, le domaine du § 892 est beaucoup plus restreint que celui du § 891. La présomption du § 891 est très large. L'inscrit peut l'invoquer : « Lorsqu'un droit a été inscrit au registre foncier en faveur de quelqu'un, on présume que ce droit lui appartient... »

Mais si la présomption du § 891 est plus large que celle du § 892, elle est beaucoup moins solide; elle tombe devant la preuve contraire; tandis que l'acquisition basée sur la force probante, est inattaquable.

c) L'inscription ne constitue que l'hypothèse d'un état de chose. Le § 892 ne confère pas au contenu du livre foncier une force juridique formelle, telle que toute inscription par sa propre vertu rende le droit inscrit définitif et irrévocable comme le ferait un jugement. Pour que la force probante produise son plein effet, il faut une acquisition par acte juridique, par un tiers de bonne foi.

Telle est la conséquence capitale du § 892. A côté d'elle, il y en a une seconde qui, pour moins importante, offre cependant un grand intérêt.

Il peut arriver que, par l'application du § 892, le véritable ayant droit perde définitivement son droit réel et n'ait plus qu'une action personnelle, fondée sur l'enrichissement sans cause. Ce risque est inévitable. La sécurité des transactions elle-même l'exige. Il faut que celui qui a eu confiance en le livre foncier acquière un droit inattaquable.

Il ne faut pas, d'ailleurs, exagérer l'étendue de ce

risque. Il est très amoindri par toutes les garanties juridiques qui entourent l'inscription. En outre, tout ayant droit a la possibilité de faire inscrire au livre foncier un contredit ou une prénotation pour garantir l'existence de son droit, et en assurer la conservation.

On trouve facilement des exemples pratiques de cette deuxième conséquence : on peut signaler les engagements du vendeur relativement à la parcelle. Ces engagements pris au profit d'un tiers, ne lient aucunement l'acheteur. Il faut bien remarquer, d'ailleurs, que le principe de la force probante n'a pas à intervenir dans cette hypothèse. Il ya un autre principe en jeu ; celui qu'une dette lie la personne mais n'est pas inhérente à la parcelle.

Cependant, ce principe comporte des exceptions. La plus importante fait l'objet du § 999 *in fine* : « L'obligation du propriétaire de rembourser les impenses, s'étend aux impenses faites avant qu'il acquit la propriété. »

De même lorsqu'un immeuble est aliéné, l'acquéreur est substitué au vendeur pour les droits et obligations résultant du bail.

Dans toutes ces hypothèses, il échoit à l'acquéreur des charges dont il n'a pas eu connaissance. Le § 892 ne le protège pas contre ces risques. Le locataire n'a donc pas besoin d'une inscription pour garantir son droit.

D'ailleurs, une telle inscription ne serait pas pos-

sible, car elle aurait pour objet un droit purement personnel.

Aussi, en raison de la sécurité moindre qu'offrent les droits simplement personnels, en matière commerciale, on a une tendance à constituer, le plus souvent possible, des droits réels qui, par leur inscription, sont opposables à tout acquéreur.

Nous venons de voir que l'ayant droit véritable peut être réduit à un simple recours personnel. De même un droit peut perdre le rang qui lui appartenait. Le juge, par exemple, a effacé par erreur une rente foncière ; si une hypothèque est inscrite et si, ensuite, la rente foncière est rétablie par rectification, elle ne prendra rang qu'après l'hypothèque. La garantie la plus sérieuse offerte à l'ayant droit contre une perte involontaire de droit, c'est la nécessité du concours des deux parties au contrat réel et le consentement de l'intéressé qui joue, pour ainsi dire, un rôle passif.

Nous venons ainsi d'examiner la portée générale du principe du § 892. Il nous faut voir maintenant comment il est appliqué et quel est son domaine exact. Cette étude fera l'objet de trois chapitres.

- 1° Mentions couvertes par la force probante ;
 - 2° Acquisitions couvertes par la force probante ;
 - 3° Acquéreurs qui peuvent se prévaloir du § 892.
-

CHAPITRE I^{er}

Mentions couvertes par le principe de la force probante

La force probante s'étend en principe au contenu tout entier du livre foncier, à l'ensemble des inscriptions concernant une parcelle.

Ce qui est inscrit est considéré comme exact. Il n'y a pas à examiner si l'inscription a été faite ou non à sa place régulière. Ce sont des règlements d'administration judiciaire qui s'occupent de cette question. Ils ne sauraient contenir de règles obligatoires pour l'efficacité des inscriptions. Les tiers, d'autre part, ne doivent pas souffrir des négligences de l'administration.

On peut même dire que la nature et le but de l'inscription ressortent, sans erreur possible, du contenu du livre foncier, une indication inexacte concernant le droit, est sans influence sur l'efficacité de ce droit.

Et si l'inscription ne couvre pas les vices du titre, cela n'est vrai que dans les rapports entre les parties, mais non à l'égard des tiers. Si l'acquéreur revend à un tiers de bonne foi, celui-ci ne pourra pas se voir opposer les vices du titre d'acquisition, ils ont été purgés par le seul fait de l'inscription.

Toute inscription faite sous une apparence convenable, est réputée exacte. Il n'y a donc pas lieu d'examiner si elle est, par exemple, le résultat d'un consentement obtenu par fraude. La force probante couvre même une inscription altérée ou faite par quelqu'un qui n'a pas qualité pour cela. Car la confiance en le livre foncier signifie précisément que la tenue officielle des registres et le contrôle judiciaire confirment l'exactitude de toute inscription qui n'est pas viciée par une erreur apparente.

C'est cet effet positif du principe de la force probante qui donne à l'acquisition un fondement inattaquable.

Aussi, ne soumet-on à aucun autre examen l'efficacité du droit réel et l'exactitude de ce qui a été déclaré. Celui-là seul qui est inscrit est considéré comme véritable propriétaire, même si son inscription repose sur un contrat réel, sans valeur ou sur un certificat d'héritage falsifié.

On voit donc que le principe de la force probante a un très vaste domaine et qu'il n'est limité en rien, quant aux formes dans lesquelles a été faite l'inscription. On ne peut cependant l'étendre à toutes les mentions du livre foncier. Il faut faire une distinction entre deux sortes de mentions : les unes sont purement descriptives ; elles n'ont d'autre but que d'individualiser la parcelle. Les autres, au contraire, concernent l'essence même du droit.

Examinons d'abord les mentions descriptives. Il serait insoutenable de prétendre que toutes ces men-

tions sont également couvertes par le principe de la force probante. Ce serait aller à l'encontre même de ce principe.

Le livre foncier ne peut pas garantir les parties purement descriptives de ces mentions. Cette question qui, sous l'empire des lois de 1872, pouvait paraître douteuse ne l'est plus aujourd'hui. Le seul point délicat est de savoir au juste quelles sont les mentions nécessaires pour délimiter l'étendue du droit. Car il est bien évident que, puisqu'elles touchent à l'existence même du droit et à son étendue, elles doivent être couvertes par la force probante. On peut dire, par exemple, qu'il y a identité entre la question de contenance de la parcelle et entre l'étendue du droit.

Voici un exemple pratique : Les parties ont conclu un contrat de vente portant sur 30 ares. L'inscription en mentionne 35. Il est bien évident que l'acquéreur n'est devenu propriétaire que de 30 ares. Mais s'il vend sa parcelle à un tiers de bonne foi, ce tiers ne pourra-t-il pas invoquer le livre foncier pour réclamer 35 ares ? On ne peut pas répondre d'une façon rigoureuse à cette question.

La parcelle peut être décrite par ses limites. On dit, par exemple, qu'elle est bornée au nord par un chemin, au sud par la parcelle 10, à l'est par une maison d'habitation et un verger, à l'ouest par une rivière. Dans ce cas, l'évaluation de la contenance n'est qu'une indication superflue et approximative. Elle n'est nullement nécessaire à l'identification de

la parcelle. Et si cette parcelle a réellement 30 ares, l'acquéreur ne pourra pas en exiger 35. Il n'aura qu'un simple recours en garantie si le prix de vente a été majoré.

Au contraire, il se peut que sur un terrain déterminé, le propriétaire détache 30 ares. Dans ce cas, la consistance de la parcelle s'identifie bien avec l'étendue du droit. Et le tiers acquéreur de bonne foi pourra exiger 35 ares, si tel est le chiffre mentionné par l'inscription, bien que la vente primitive n'ait porté que sur 30 ares.

On voit donc que toutes les mentions descriptives ne sont pas couvertes par le § 892. Pour étudier toute la portée de ce paragraphe, il faut s'en tenir aux mentions qui concernent l'essence même du droit.

Pour elles, le principe de la force probante produit ses pleins effets. Le livre foncier garantit que le droit a bien le rang et l'étendue que mentionne l'inscription.

L'acquéreur d'une hypothèque peut être assuré *a)* que le droit qu'il a acquis est bien une hypothèque et non une rente foncière ; *b)* que cette hypothèque garantit les sommes inscrites ; *c)* qu'elle a le rang indiqué par le livre foncier § 1138.

Le § 1138 crée une présomption de l'existence de la créance, en faveur de l'acquéreur d'une hypothèque, on ne peut pas lui opposer la nullité de cette créance, ni le paiement fait par le débiteur. Le § 1158 apporte cependant une exception à cette règle. Il re

pousse l'application du § 892 en ce qui concerne les intérêts de l'hypothèque.

On peut dire encore qu'en faveur de l'acquéreur de bonne foi, le livre foncier garantit l'intégrité du droit acquis. L'acquéreur d'une parcelle n'a qu'à consulter le livre pour connaître l'étendue de son droit de propriété et les restrictions qui lui sont apportées.

Seuls, les droits inscrits sont valables contre lui. De même les restrictions au droit de disposition, faites au profit de personnes déterminées, ne sont opposables aux tiers de bonne foi que si elles ont été transcrites. Le § 2113 donne un exemple pratique. Il vise le cas où une personne grevée de substitution dispose d'un fonds ou d'un droit appartenant à la succession. L'alinéa 3 déclare applicables les dispositions établies au profit des tiers de bonne foi.

Mais si l'acquéreur doit être sûr de l'intégrité du contenu du livre, il faut, pour cela, qu'il s'agisse de droits susceptibles d'inscription. Car la force probante, par son principe même, nécessite une inscription.

Il y a des droits qui, tout en étant susceptibles d'être inscrits, peuvent cependant prendre naissance sans inscription. Cette formalité, pour eux, n'est que facultative.

Le § 1287 donne un exemple de cette sorte de droit. Il vise les hypothèses où le droit de gage est constitué sur des droits. Il dit *in fine* : « Si la prestation consiste dans le transfert de la propriété sur un fonds, le créancier gagiste acquiert une hypo-

thèque de sûreté. » Cette hypothèque prend donc naissance sans inscription au livre foncier.

Le § 1075 fournit un exemple analogue, au cas d'usufruit : « Par la prestation du débiteur à l'usufruitier, le créancier acquiert l'objet presté, et l'usufruitier l'usufruit sur cet objet... »

Voilà donc des droits qui prennent naissance sans inscription. Le livre foncier ne les mentionne pas. Le tiers de bonne foi s'appuyant sur le principe de la force probante, pourra-t-il les méconnaître ? Assurément non. Ces droits lui sont opposables. Car, décider le contraire, serait une façon détournée d'exiger l'inscription, sinon pour leur naissance, du moins pour leur conservation. C'est ce que le code civil n'a pas voulu.

On peut donc dire qu'en principe tout droit, pour être opposable aux tiers de bonne foi, doit être inscrit. Mais, à cette règle, les § 1287 et 1075 apportent des exceptions formelles.

Il y a d'autres exceptions à ce principe, dans un ordre d'idées un peu différent. Si la force probante ne protège pas les droits non inscrits, elle ne protège pas non plus les droits qui peuvent se perdre malgré leur inscription. Il peut se faire que des droits régulièrement inscrits viennent à s'éteindre. Le § 1028 en donne un exemple. Il s'applique au cas où a été érigé sur les fonds servant un ouvrage qui entrave l'exercice de la servitude. Dans ce cas, la réclamation de l'ayant droit est prescriptible. Et la prescription de la réclamation entraîne la prescrip-

tion de la servitude même inscrite, dans la mesure où l'existence de l'ouvrage est incompatible avec elle.

Le § 1028, *in fine*, écarte formellement le § 892.

Enfin, le principe de la force probante est exclu de toute une catégorie de charges. Il ne s'applique qu'à la réalité du droit, mais non aux charges purement personnelles qui se rapportent à la parcelle. Cette remarque concerne également l'hypothèque. Et cependant, en cette matière, la séparation entre le droit réel et le droit personnel est très délicate à faire. Le but de l'hypothèque est de garantir par la parcelle le paiement du créancier pour une dette déterminée.

Donc, si en faveur du créancier de bonne foi l'hypothèque inscrite doit passer pour exacte, il ne suffit pas que le principe de la force probante couvre directement la charge réelle, il doit aussi s'étendre indirectement au droit personnel de poursuite. Mais l'étendue de son extension est limitée par son but même.

Le § 1138 s'exprime en ces termes : « Les dispositions des § 891 à 899 s'appliquent à l'hypothèque, même en ce qui concerné la créance et les exceptions appartenant au propriétaire, d'après le § 1137. »

Comme nous l'avons déjà vu, le § 1138 crée en faveur du tiers de bonne foi une présomption de l'existence de la créance, et cela, bien que le livre foncier ne garantisse que les droits réels.

La conséquence juridique est que la créance garantie est valable et subsiste efficacement comme le

montre l'inscription. Les exceptions ne sont opposables à l'acquéreur de bonne foi que s'il les a connues. Il peut les connaître par le livre foncier ou par la lettre hypothécaire.

Nous ne trouvons pas, pour la dette foncière et la rente foncière, de prescription analogue au § 1138. Elle serait d'ailleurs inutile. Car ces deux charges ne contiennent pas d'évaluations additionnelles d'une dette déterminée. En leur qualité de charges abstraites, elles sont directement et dans toute leur étendue sous la protection du § 892.

Il reste à examiner une question d'une grande importance. Parmi les éléments garantis par le § 892, il y a toutes les restrictions à l'aliénabilité et à la disponibilité de la parcelle.

Il faut soigneusement distinguer entre la capacité et la disponibilité car, seule, la disponibilité est couverte par le principe de la force probante. Et, même si l'indisponibilité résulte de l'incapacité, l'aliénation est valable lorsque l'indisponibilité n'était pas inscrite et lorsque le tiers était de bonne foi.

Dire qu'un droit est indisponible, c'est dire en somme qu'il est inexistant. L'indisponibilité est un état objectif, opposable *erga omnes*.

L'incapacité est, au contraire, essentiellement subjective et n'a pas pour effet de rendre un droit indisponible.

L'effet de l'incapacité est de restreindre les droits de disposition de l'incapable.

L'interdit, par exemple, est incapable de contrac-

ter. Mais, s'il ne peut pas librement disposer de ses biens, cela ne veut pas dire que ses biens sont frappés d'une indisponibilité réelle. La loi exige certaines formalités (§ 107-115) destinées à donner à l'interdit un complément de capacité. Ces formalités accomplies, les biens pourront être valablement aliénés, ce qui serait impossible s'ils étaient réellement indisponibles.

La capacité n'influe donc en rien sur la disponibilité. Et tandis que l'indisponibilité réelle est couverte par le principe de la force probante, elle reste en dehors du domaine d'application de ce principe. C'est une situation juridique qui ne peut dépendre de l'inscription au livre foncier.

L'indisponibilité porte objectivement sur l'étendue du droit, quel qu'en soit le titulaire. Elle rend pour ainsi dire ce droit inexistant. L'incapacité, au contraire, ne touche pas à l'existence du droit. Elle a pour seul effet d'amoindrir la situation personnelle du titulaire.

L'inscription, nous l'avons déjà vu, n'a pas pour but de couvrir les vices du contrat d'aliénation. Mais cela n'est vrai que dans les rapports entre les parties.

L'acquéreur peut se voir opposer la nullité du titre d'acquisition. Mais s'il revend la parcelle à un tiers de bonne foi, ce tiers est couvert par le principe de la force probante. Il a acquis un droit inattaquable, malgré les vices du titre d'acquisition de son auteur. Le droit est réputé existant et valable à l'égard des tiers de bonne foi, par le seul fait de

l'inscription qui a purgé toutes les causes de l'inexistence du droit. C'est la différence capitale qu'il y a entre l'indisponibilité et l'incapacité.

Lorsqu'il y a indisponibilité, le principe de la force probante s'applique au rapport des parties entre elles. Au contraire, en cas d'incapacité, les vices du titre ne sont pas couverts par l'inscription, du moins pour les parties contractantes. Pour faire intervenir le principe du § 892, il faut que l'acquéreur primitif revende à un tiers de bonne foi. Car le droit est réputé valable à l'égard des tiers par le fait seul de l'inscription, quelle qu'en soit la cause qui permette d'en constater l'existence et la validité.

Supposons que les biens d'un propriétaire inscrit soient frappés d'indisponibilité, à la suite de la faillite de ce propriétaire. Cette indisponibilité n'étant pas inscrite, si le propriétaire, malgré le dessaisissement, vend ses biens à un tiers de bonne foi, ce tiers fera une acquisition parfaitement valable, parce que l'indisponibilité n'a pas été inscrite.

Mais si, après l'inscription, le propriétaire est frappé d'interdiction, il se produira une incapacité. Et le tiers qui traitera avec lui, ne pourra rien acquérir, même s'il est de bonne foi.

Le système de Hambourg était plus simple. Il décidait que, dans tous les cas, l'inscription valait légitimation, même entre les parties, indépendamment des vices du consentement.

Le code civil allemand a repoussé cette solution avec juste raison. Le livre foncier doit renseigner sur

l'existence et la disponibilité du droit, qui sont deux notions étroitement liées. Mais il n'a pas à s'occuper des questions de capacité. Ces questions visent tous les actes civils. Elles concernent la personne indépendamment de ses biens. Elles ne peuvent être indiquées qu'au casier civil. Au contraire, l'indisponibilité frappe les biens, abstraction faite du propriétaire. Il est donc naturel qu'elle soit mentionnée au livre foncier qui est pour les parcelles ce qu'est pour les personnes le registre de l'état civil. On voit donc tout l'intérêt qu'il y a à distinguer la capacité de la disponibilité.

Il faut d'ailleurs remarquer que les hypothèses d'indisponibilités réelles sont très rares en Allemagne. La raison en est que le § 137 prohibe les clauses d'inaliénabilité et d'indisponibilité.

« La faculté de disposer d'un droit aliénable, ne peut être enlevée ni restreinte par acte juridique. L'efficacité d'une obligation de ne pas disposer de pareil droit n'est pas atteinte par cette disposition. »

La conséquence principale en est que le régime dotal, tel qu'il est pratiqué en France, est ignoré en Allemagne. Il ne fut même pas réglementé par le code civil allemand. Et là où les parties veulent l'établir, il ne comporte ni indisponibilité réelle, ni inaliénabilité des biens dotaux.

On rencontre cependant des cas d'indisponibilité. Ils sont créés par la loi ou par la justice, comme, par exemple, le dessaisissement en cas de faillite. L'indisponibilité peut être absolue ou relative. Il

peut également y avoir interdiction d'aliénations d'intérêt public. Elles ne sont pas susceptibles d'inscription. Elles sont opposables même à l'acquéreur de bonne foi. Car la protection donnée par le § 892 a été introduite dans l'intérêt des particuliers, elle doit s'effacer devant l'intérêt général. Comme exemple, on peut citer l'obligation pour une parcelle de supporter l'établissement d'une voie publique.

La question la plus intéressante en cette matière, concerne les apports de la femme mariée sous le régime légal.

Le régime légal, appelé communauté d'administration (*verwaltungsgemeinschaft*), se rapproche assez de notre régime sans communauté.

La propriété des biens reste distincte. Mais l'administration et la jouissance appartiennent au mari.

Pour garantir ces droits du mari, le code civil allemand frappé d'une véritable indisponibilité les apports de la femme (§ 1395 et suiv.)

Cette indisponibilité ne ressemble en rien l'aliénabilité dotale. Elle n'a d'effet qu'à l'égard de la femme. La femme ne peut disposer seule de ses apports. Mais si le mari y consent, elle peut valablement les aliéner.

On peut se demander s'il y a là une véritable indisponibilité ou incapacité.

En principe, il ne peut y avoir une incapacité. Le mariage n'a diminué en rien la capacité juridique de la femme. Mais le code a voulu assurer les droits

qu'il a conférés au mari d'une indisponibilité purement relative, dans le seul intérêt du mari.

La femme conserve sa pleine capacité; ses biens seuls deviennent indisponibles. Si elle les vend sans le consentement du mari, les tiers de bonne foi devraient être couverts par l'inscription. Et, comme autre conséquence, le code aurait dû permettre au mari de faire inscrire le régime au livre foncier.

Cependant, toutes ces conséquences ont été repoussées. Le § 1404 assimile l'indisponibilité provenant du régime matrimonial à ce que serait une véritable incapacité.

« Les restrictions auxquelles est soumise la femme d'après les § 1395 à 1403, sont opposables aux tiers, même quand ils n'ont pas su que la femme était mariée. »

Mais si la femme a vendu en dissimulant sa qualité de femme mariée, le tiers de bonne foi ne peut pas invoquer l'inscription et la vente est nulle.

L'état légal des biens ne peut pas être inscrit au registre foncier. Le livre foncier révèle l'existence des droits et non la situation juridique des propriétaires. Ce n'est pas un casier civil. Tout acquéreur d'un droit immobilier doit donc tenir compte des restrictions apportées au droit de disposition de l'époux par les § 1395 à 1403. Il doit connaître la qualité de la femme avec laquelle il traite.

Il en est tout autrement quand le régime des biens a été réglé par un contrat de mariage. Car, dans ce

cas, le contrat est inscrit au registre matrimonial (1). Le tiers a ainsi un moyen facile de se renseigner, sur le régime exact des époux. Le § 1435 contient une application de cette idée.

Il ne faut pas, d'ailleurs, aller jusqu'à prétendre que les inscriptions du registre matrimonial ont la même valeur que les inscriptions du livre foncier. Car, s'il en était ainsi, si l'on pouvait donner la même valeur à deux documents d'origine différente, la confiance due au livre foncier en serait diminuée. Si, donc, une parcelle qui est inscrite au registre matrimonial, comme commune aux deux époux, est inscrite au registre foncier, au nom du mari seul, cet état de droit publié par le registre passe pour exact, en faveur du tiers de bonne foi. Car, en ce qui concerne les relations juridiques, la publicité n'est créée que par le livre foncier.

En résumé, on peut dire que le § 892 est battu en brèche par le § 1404, mais qu'il l'emporte sur le § 1435.

Nous venons d'examiner quels éléments étaient couverts par le principe de la force probante. Pour terminer ce rapide exposé, il faut déterminer le moment auquel l'exactitude du livre foncier est garantie. On peut dire que l'exactitude du livre foncier est garantie pour le contenu de ce livre tel qu'il se présente au moment de l'acquisition du droit. C'est

(1) Consulter les § 1558 à 1564 pour voir quelles sont les mentions portées au registre matrimonial et comment il est tenu.

donc le moment où, sur l'accord des parties, l'inscription est faite, qui est décisif.

Donc, toutes les inscriptions prises avant l'inscription de l'acquisition, sont opposables à l'acquéreur, même si elles n'existaient pas quand fut passé le contrat réel.

Le prêteur, qui, d'après le contrat, doit être garanti par une première hypothèque, n'est pas toujours sûr d'obtenir le premier rang même si, au moment de la demande d'inscription, la parcelle était libre de toute charge.

Il se peut, en effet, qu'une demande d'inscription pour une autre hypothèque soit parvenue quelque temps auparavant, au conservateur du livre foncier. Cette demande, qui est antérieure, devra être inscrite la première; c'est la conséquence du § 892 al. 1 (1).

Il y a cependant des objections (2) qui se fondent sur l'al. 2 du § 892. D'après cet alinéa, le moment décisif en ce qui concerne la bonne foi est celui où la demande d'inscription est déposée. Et, d'après Forster, ce moment doit également faire autorité en ce qui concerne l'acquisition du droit. Il faut bien distinguer, en cette matière, deux moments : celui où la bonne foi est exigée (§ 892 al. 2) et celui auquel est garanti l'exactitude du livre foncier. C'est ce dernier que nous étudions ici.

Forster prétend qu'il n'y a pas de distinction à

(1) En ce sens : Strecker, 99; Cosack, § 180, IV; Prédari, 172.

(2) Turnau-Forster, I, 221, et surtout Forster-Recht, VII, 351.

faire entre eux et que le § 892 fait autorité, même en ce qui concerne l'acquisition du droit et non pas seulement en ce qui concerne la bonne foi. Et, ainsi, l'inscription d'un contredit faite postérieurement à la demande d'inscription, ne peut être opposable à l'acquéreur.

Pour Endemann (1), cette solution est douteuse. On ne peut pas admettre une rétroactivité en s'appuyant sur le § 878. Le § 892 fait une distinction :

a) Il distingue d'abord la bonne foi au sens subjectif. Il faut tenir compte de la connaissance du livre foncier que l'acquéreur possède lorsqu'il passe l'acte judiciaire. Le moment décisif sera donc celui où les parties sont tombées d'accord, c'est-à-dire le moment où la demande d'inscription est présentée ;

b) La confiance dans le livre foncier dépend, au contraire, de l'état objectif du droit. Quand deux acquéreurs entrent en concurrence, celui qui aura obtenu le premier son inscription, aura le premier rang. Il y a donc forcément deux moments à distinguer. Pour éviter cette discordance, il faudrait que la demande d'inscription et l'inscription se succédassent immédiatement, ce qui n'est pas légalement obligatoire.

C'est d'ailleurs là une discussion toute théorique. Celui qui veut être sûr de ce qu'il acquiert au moyen bien simple. Il n'a qu'à examiner en outre du livre foncier, les demandes présentées qui ne sont pas

(1) Endemann. Lehrbuch des Bürg. Rechts, p. 374, note 24.

encore inscrites. C'est un droit qui lui est légalement reconnu. Et le conservateur du livre foncier a l'habitude d'attirer sur ce point l'attention de celui qui présente la demande.

2. Acquisitions couvertes par le principe de la force probante

Il faut distinguer entre les acquisitions légales et les acquisitions par acte juridique. La règle générale est que seules, ces dernières sont couvertes par le principe de la force probante.

Quand les droits sont transmis par la loi, par saisie, par exécution judiciaire, ils ne sont pas, en principe, couverts par le principe de la force probante. Ces droits sont simplement transmis, comme ils ont été établis, par le droit matériel. Le légataire, par exemple, prend le droit provenant de la succession du défunt tel qu'il est. S'il hérite d'un immeuble dont le défunt n'était pas propriétaire, il aura beau le faire inscrire, il n'acquerra rien. Il ne peut pas invoquer le § 892. On peut bien dire que, cependant, ce légataire s'appuie sur le livre foncier. Il n'en est pas moins vrai qu'il n'acquiert rien et qu'il ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi. Dans son acquisition, il manquera toujours un élément essentiel : la déclaration d'aliénation de l'autre partie.

Le code civil allemand perpétue ainsi la contradiction entre le droit apparent et le droit occulte.

Parmi les acquisitions légales, il faut mentionner

spécialement toutes celles qui résultent du contrat de mariage et des régimes matrimoniaux. Elles sont hors du domaine d'application du § 892.

Si la femme n'est pas propriétaire de ses apports, le droit de jouissance du mari ne pourra pas s'exercer.

Le mari a pris le patrimoine de la femme en bloc, dans l'état où il se trouvait au moment du mariage. Il l'a acquis en vertu d'une disposition légale en dehors de toute acquisition contractuelle.

Cette solution s'applique à tous les régimes matrimoniaux. Même au cas du régime de communauté, l'usufruit de la communauté ne porte pas sur les biens dont la femme n'est pas propriétaire.

La règle est inverse pour les acquisitions par acte juridique. En principe, elles sont couvertes par le principe de la force probante. Mais on ne peut passer sur elles aussi rapidement que sur les acquisitions légales. Il ne faut pas étendre cette règle à toutes les acquisitions par acte juridique et il est nécessaire de faire de nombreuses distinctions.

Il y a d'abord une limite naturelle au principe général. C'est que celui-là, seul, qui est de bonne foi, peut invoquer le § 892. Or, la bonne foi peut-elle se présenter en dehors des acquisitions dérivées, ou bien peut-on étendre le § 892 aux acquisitions originaires ?

On peut aussi envisager l'hypothèse d'une parcelle abandonnée, comme le mentionne le § 928 et dont un tiers s'est emparé. Pour cette acquisition origi-

naire, on peut dire que le livre foncier sert de base. Car la renonciation qu'il mentionne est considérée comme exacte. On ne peut pas exclure l'application du § 892 en disant que cette acquisition étant purement lucrative, l'acquéreur n'a pas besoin d'une protection particulière. Car le donataire, comme nous aurons plus loin l'occasion de le voir, est garanti par le § 892. Ce qui permet d'avoir des doutes sur ce point, c'est que le § 928 suppose la renonciation du propriétaire. On pourrait donc soutenir que, seul, celui qui a réellement qualité pour le faire, c'est-à-dire seul le véritable propriétaire, peut renoncer à la propriété. Mais c'est là un argument qui repose uniquement sur une expression et qui est assez faible.

Mais, d'après sa rédaction et d'après le but qu'il se propose, le § 892 ne semble pas applicable aux acquisitions originaires. Il ne peut protéger que les acquisitions qui s'appuient sur un accord des deux parties. Pour soutenir cette opinion, on peut invoquer les § 893 et 932 qui supposent un contrat réel préalable.

Par acquisition dérivée, il peut être question de la transmission d'un droit déjà existant, comme le droit de propriété, ou bien de la création d'un droit nouveau, d'une servitude ou d'une hypothèque. L'étendue du droit limite également l'effet du principe de la force probante. Par exemple le § 1141 déclare qu'au profit du créancier hypothécaire, celui qui est

inscrit au livre foncier comme propriétaire, est réputé véritable propriétaire. Le § 1148 établit une règle semblable au cas de poursuite. Ces deux paragraphes étaient nécessaires pour suppléer au silence du § 892.

L'acquisition doit donc se fonder sur le droit public par le livre foncier.

Il peut cependant arriver que l'effet de la force probante se produise indépendamment de l'inscription. Le § 1155 donne un exemple où l'inscription est remplacée par la possession de la lettre hypothécaire. « Si le droit de créance du possesseur de la lettre hypothécaire résulte d'une série ininterrompue de déclarations de cession en forme authentique remontant jusqu'à un créancier inscrit, on applique les dispositions des § 891 à 899, de la même manière que si le possesseur de la lettre avait été inscrit au registre foncier comme créancier... »

De même, si un héritier non inscrit aliène un droit qui fait partie de la succession, c'est seulement l'état objectif du droit et la qualité du défunt inscrit qui sont confirmés par le livre foncier, mais non pas la qualité d'héritier de celui qui aliène.

L'hypothèse où une personne se présente comme héritière sans l'être réellement, ressemble à celle où une personne agit en invoquant le plein pouvoir que lui aurait donné l'ayant droit véritable. L'erreur de l'acquéreur sur le droit de représentation, ne repose pas sur une indication inexacte du livre foncier. Le livre foncier n'a pas à fournir d'indication de cette

nature. Le § 892 n'est donc pas applicable dans ce cas.

Le principe de la force probante est donc généralement écarté lorsque l'acquisition du droit ne porte pas sur un contrat réel. On peut donner comme exemples de nombreux cas, dont quelques-uns prêtent à controverse.

a) L'héritier, en qualité de légataire universel représente tous les droits et toutes les charges du défunt. L'acquisition se fait en dehors du livre foncier. Et l'on pourrait même assimiler cette acquisition à une acquisition légale, analogue à celle du mari en qui concerne les apports de la femme. La prise de possession de toute une fortune par contrat n'équivaut pas à une succession universelle. D'après le § 2382, dans cette hypothèse, l'acheteur devient garant des dettes à côté du débiteur primitif. Et, dans ce cas, on applique le § 892. Car tous les immeubles et tous les droits immobiliers peuvent être considérés comme acquis séparément par un contrat réel et une inscription.

b) Nous trouvons, en matière hypothécaire, de nombreux exemples où l'acquisition du droit ne se base pas sur un contrat réel.

§ 1143. Lorsque le propriétaire de l'immeuble hypothéqué n'est pas le débiteur personnel, il peut payer le créancier et, alors, la créance entre dans son patrimoine avec l'hypothèque qui la garantit. L'hypothèque continue à exister, avec son caractère propre, sans devenir une hypothèque du proprié-

taire, § 1164. Si le débiteur personnel, qui n'est pas propriétaire du fonds grevé, paie le créancier, il acquiert l'hypothèque s'il a le droit d'exiger une indemnité du propriétaire grevé. Cette hypothèque garantit son droit de recours.

Dans ces hypothèses, le nouveau propriétaire de l'hypothèque a un intérêt évident à la rectification du livre foncier. Le § 1167 lui donne le droit et lui fournit les moyens de procéder à cette rectification.

c) Quand un débiteur inscrit a été condamné à consentir à l'inscription en faveur de son créancier, le § 892 s'applique naturellement. Le créancier s'appuie sur une obligation d'une valeur juridique incontestable, puisqu'elle émane d'un acte judiciaire. Il doit donc être aussi fortement garanti que s'il y avait eu transmission volontaire. La contrainte judiciaire remplace l'accord qui n'a pu s'établir par suite du refus du débiteur.

d) On peut signaler une autre hypothèse un peu voisine : celle de l'hypothèque forcée, accordée à un créancier à la suite d'une saisie.

Le premier projet du code civil allemand avait assimilé les hypothèques foncières aux hypothèques constituées par acte juridique, auxquelles est applicable le principe de la force probante. On pouvait dire, à l'appui de cette opinion, que le jugement de saisie constituait une base aussi sérieuse qu'un contrat. D'après le premier projet, l'hypothèque foncière était donc valable, même si elle était constituée par un propriétaire apparent mais inscrit.

La deuxième commission a repoussé cette solution pour une raison d'équité. Appliquer le § 892 à l'hypothèque forcée, serait assurer le paiement d'un créancier avec le bien d'autrui. Il ne faut pas perdre de vue le but du § 892. Il a pour but unique d'assurer le crédit. Et, dans notre hypothèse, il n'y a en jeu aucune question de crédit. Le créancier n'a pas traité avec son débiteur; on peut l'assimiler à l'héritier. Comme ce dernier, il exerce une main-mise forcée sur le patrimoine de son débiteur dans l'état où il se trouve. Aussi a-t-on, avec juste raison, soustrait cette hypothèque au principe de la force probante.

e) On pouvait, semble-t-il, étendre cette solution au cas d'adjudication forcée. Dans cette hypothèse également, l'adjudicataire devient propriétaire par l'effet de la loi, sans aucun contrat réel préalable. Cependant, il devient propriétaire incommutable, il bénéficie du principe de la force probante. Il n'y a pas, en effet, à faire intervenir les raisons d'équité qui militaient en faveur du cas précédent. Et, en outre, il faut bien remarquer qu'ici ce n'est plus le principe de la force probante qui est en jeu, c'est un autre beaucoup plus général, celui de l'autorité de la chose jugée. L'adjudicataire, en vertu de ce principe, devient propriétaire, même s'il est de mauvaise foi.

Et cette solution est très raisonnable, car l'adjudication est précédée d'une procédure qui a pour but

de faire connaître les ayants droit véritables et d'empêcher qu'ils ne soient spoliés à leur insu.

Nous voyons donc, par tous ces exemples, que les acquisitions conventionnelles ne sont pas toutes couvertes par le principe de la force probante.

Il reste un point délicat à examiner. Faut-il faire entre les acquisitions une distinction reposant sur le titre ? Faut-il distinguer entre les acquisitions à titre gratuit et les acquisitions à titre onéreux ? Ou bien peut-on leur appliquer indistinctement le § 892 ?

Il y eut, sur ce sujet, de nombreuses fluctuations dans la législation. Nous allons brièvement les étudier.

Les lois de 1872 faisaient une distinction entre les acquisitions à titre onéreux et les acquisitions à titre gratuit. Les premières étaient seules protégées par le principe de la force probante. Le donataire qui traitait avec un donateur inscrit, mais non propriétaire, était exposé, malgré sa bonne foi, à subir la revendication du véritable propriétaire.

Cette distinction, qui fut conservée par la commission du cadastre, fut repoussée par le premier projet du code civil allemand. Et la deuxième commission suivit sur ce point le premier projet.

Le principe du code civil allemand est donc que le donataire est aussi bien protégé par le § 892 que l'acquéreur à titre onéreux. Si le donateur n'était pas propriétaire, le donataire de bonne foi pourra repousser la revendication du véritable propriétaire.

Cependant, présenté ainsi, ce principe peut paraître injuste. Protéger d'une façon absolue le donataire contre la revendication du propriétaire, aboutit en somme à une spoliation de ce dernier.

Il est sans doute juste de consolider les acquisitions à titre onéreux car, dans ces hypothèses, l'acquéreur court un risque, il a payé un équivalent. Et, dans ce conflit où les deux parties luttent pour éviter une perte, comme il faut nécessairement que l'une des deux succombe, on donne l'avantage à celle qui n'a commis aucune faute et qui a eu confiance en le livre foncier.

Au contraire, dans le conflit entre le donataire et le véritable propriétaire, le donataire lutte pour conserver un gain, tandis que le propriétaire lutte pour éviter un dommage. Il serait donc injuste de le sacrifier au donataire.

Aussi, a-t-on admis une restriction importante à la règle du code civil. Un amendement fut inséré dans le code civil, au titre de l'enrichissement sans cause (§ 816).

Le propriétaire a une action personnelle contre le donataire, fondée sur l'enrichissement sans cause. Et il peut intenter cette action contre le donateur et contre le donataire. Pour qu'il puisse l'intenter contre le donateur, il faut que le donateur ait été enrichi par la donation, ce qui se produira au cas de donation avec charges.

On peut donc se demander si, pratiquement, on arrive à un résultat bien différent de celui des lois

prussiennes, puisque le propriétaire a toujours un recours. Il y a une différence capitale entre les deux systèmes. Avec les lois prussiennes, le propriétaire avait une action réelle, opposable à tous, par laquelle il pouvait réclamer tout ce qu'il avait perdu. D'après le code civil, il n'a plus qu'une action personnelle limitée à l'enrichissement. Il peut donc se trouver en perte si le donataire a reçu une donation grevée de charges. Car, dans cette hypothèse, l'enrichissement ne représentera plus qu'une fraction de la donation. En outre, si le donataire tombe en faillite, le propriétaire est réduit à un dividende. Et, d'autre part, sa réclamation ne sera plus valable contre un tiers qui aura acquis à l'enrichi, le droit, à titre onéreux. On voit donc qu'il y a une différence considérable entre les deux systèmes. Avec le système prussien, le propriétaire était indemnisé de tout son dommage. Avec le système du code civil, il peut être en perte.

De très forts arguments peuvent être invoqués en faveur du système du code civil. Le plus sérieux est un argument théorique incontestable. Puisque l'acquisition réelle a été dégagée de sa cause, son effet propre ne peut plus dépendre de cette cause. Il est naturel d'accorder à l'acquisition à titre gratuit la même protection qu'à l'acquisition à titre onéreux. Cette solution est la seule qui concorde avec la théorie du contrat abstrait.

En outre, pratiquement, elle évite de grosses difficultés. Les donations avec charges sont très fré-

quentes. Et, pour elles, il est très difficile de dire jusqu'à quel point elles constituent des acquisitions à titre gratuit.

Enfin, grâce à la correction du § 816, cette solution est très équitable. Le donataire, à la différence du légataire, a traité sur la foi du livre foncier. Il est donc juste de le protéger. Cette protection aura une limite naturelle, celle de son enrichissement. Si on avait donné contre lui l'action réelle, il aurait pu se trouver gravement lésé si l'immeuble, par exemple, avait diminué de valeur. Il a eu confiance en l'inscription. Il n'a commis aucune faute. Il ne doit donc pas être en perte.

Pour en terminer sur cette question de savoir quelles sont les acquisitions protégées par le principe de la force probante, il nous reste à examiner quelles sont sur ce point les limites du § 892.

On ne peut dire que ce principe se limite à l'acquisition des droits réels. Ce qu'on dit de l'acquisition s'étend naturellement à toutes les autres modifications du droit, en tant qu'elles reposent sur une disposition d'un droit inscrit.

Mais, le fait d'avoir qualité pour conclure un contrat n'est pas confirmé par le livre foncier. Par exemple, le contrat de location n'est pas efficace par la seule raison que celui qui est inscrit comme propriétaire, l'a conclu comme bailleur, alors qu'il n'a aucune qualité pour cela.

Il peut y avoir des changements de rang pour un droit, le remplacement d'une dette pour laquelle

était constituée l'hypothèque par une autre § 1180 (transfert de l'hypothèque à une autre créance). Le code exige que l'acte juridique qui décide la transformation soit passé entre l'ayant droit et son adversaire. Cette participation des deux parties est nécessaire pour que le § 892 s'applique. On ne peut donc pas parler ici du cas où l'ayant droit inscrit renonce à un droit inscrit pour lui par une déclaration unilatérale au bureau du livre foncier, mais de la renonciation en présence du propriétaire.

Enfin la loi étend encore la protection de la force probante aux prestations. L'inscription crée une situation objectivement efficace quant aux réclamations qui naissent du droit inscrit. Par exemple, le débiteur qui, sur la foi du livre foncier, fait un paiement au créancier inscrit mais apparent, est valablement libéré vis-à-vis du véritable créancier. Telle est la solution du § 893.

En matière de transport de créances, le § 407 al. 2 assimile le jugement aux actes juridiques. Cette assimilation n'est pas applicable en notre matière. L'ayant droit véritable ne peut pas être considéré comme le successeur juridique de l'ayant droit apparent inscrit. Le jugement obtenu contre celui-ci ne peut pas avoir d'effet contre celui-là. Si le débiteur paie le montant des rentes à celui qui, d'après le livre foncier, a qualité pour les toucher, il sera libéré dans la mesure de ce qu'il aura payé. Il faut faire remarquer qu'en cas de lettre hypothécaire, l'inscription ne suffit pas pour légitimer le paiement,

il faut encore la possession de la lettre (§ 1144, 1145-1150, 1155).

En rapprochant le § 893 du 892, il résulte qu'il s'agit de prestations qui peuvent être exigées en vertu d'un droit réel. La force probante ne s'applique qu'aux situations juridiques qui s'appuient sur un droit réel. Elle s'applique, par exemple, au paiement des intérêts hypothécaires et du capital et cas de Buchhypothek (1).

Dans le cas d'un Briefhypothek il faut, en outre, que la lettre soit présentée. Mais notre règle est écartée lorsqu'il s'agit des paiements des loyers dans l'hypothèse visée par le § 571. Le § 571 suppose que l'immeuble loué est aliéné par le bailleur. Il décide que l'acquéreur est substitué au bailleur pour les droits et obligations résultant du bail.

Le § 892 ne s'applique pas, car les loyers sont dûs au créancier et non pas seulement au propriétaire. Il ne peut pas être question ici de prestations fondées sur un droit réel inscrit.

Acquéreurs couverts par le principe de la force probante

Pour que l'acquéreur soit couvert par le principe de la force probante, il faut qu'il soit de bonne foi. Si l'acquéreur savait que le contenu du livre foncier était en contradiction avec l'état véritable du droit,

(1) Buchhypothek. L'hypothèque peut être négociable avec lettre hypothécaire (Briefhypothek) ou sans lettre (Buchhypothek).

il ne pourra pas invoquer l'inscription en sa faveur, car il ne peut pas prétendre qu'il a appuyé son acquisition sur la foi du livre foncier. La raison qui fait accorder protection à l'acquéreur de bonne foi disparaît dans cette hypothèse.

Nous nous trouvons en présence d'une présomption légale. La présomption est en faveur du tiers qui se prévaut de l'inscription.

Deux théories se sont trouvées en présence : celle de la présomption légale et absolue, et celle de la présomption purement relative, qui permet la preuve de la mauvaise foi.

La loi française de 1855 admet la présomption absolue. Elle ne permet pas qu'on puisse opposer l'exception de mauvaise foi. Mais il faut bien faire remarquer que la loi française règle un conflit d'antériorité. Ce qui est en cause, ce n'est pas une question de force probante, c'est uniquement la valeur de la transcription de l'acquéreur. Il ne s'agit pas de la force probante de l'inscription, prise au nom du vendeur. Il s'agit de la transcription de l'acquéreur, formalité destinée à établir un rang de préférence entre deux ayants cause successifs d'un même vendeur.

On ne discute pas la question de savoir si le vendeur est propriétaire, mais on a simplement voulu établir dans quelles conditions, étant donné deux ayants cause successifs, l'un est préférable à l'autre. On est en présence d'un procédé formaliste qui procède pour ainsi dire mécaniquement. On n'a donc pas

à tenir compte des conditions subjectives dans lesquelles se trouvent les ayants cause.

En droit allemand, ce problème ne se pose même plus. L'inscription n'est pas seulement en droit allemand un mode formaliste de régler, un rang de priorité. Elle est devenue le mode de transfert lui-même. Ce qui est tranché par l'inscription n'est pas une question d'antériorité, mais une question de propriété.

Il est utile de faire observer que, même en admettant une présomption absolue, on n'aboutirait pas pour cela au système de Hambourg que nous avons étudié précédemment. En effet, la présomption légale doit forcément avoir les mêmes limites que la force probante. Or, le principe du § 892, nous l'avons vu, ne couvre que le défaut de droit et que l'indisponibilité du droit, mais il ne couvre jamais l'incapacité. La présomption absolue, si on l'avait admise, aurait eu le même domaine d'application.

Elle ne vise que l'inscription qui a été prise au nom de celui qui aliène et non l'inscription qui va être prise par l'acquéreur.

Au contraire, le système de Hambourg considère l'inscription qui est prise par l'acquéreur. C'est cette inscription qui est consolidée et qui purge tous les droits de propriété occulte.

Dans notre matière, ce qui est en cause, c'est la valeur de l'inscription de celui qui aliène. Au fond, il s'agit de faire brèche à la règle *nemo dat quod non habet*. On peut donc bien admettre une exception à cette règle, mais il est nécessaire qu'elle soit justifiée

par l'intérêt du crédit. Lorsque le tiers a conclu un marché en s'en rapportant pleinement au livre foncier, il est juste qu'il soit protégé. Mais quand il sait qu'il traite avec un non propriétaire et que l'inscription est inexacte, il n'est plus trompé. La question de crédit n'est plus en jeu. L'acquéreur n'ignore pas qu'il court des risques. Il n'y a donc plus aucune raison de le protéger. Et il faut conserver dans ce cas la règle *nemo dat quod non habet*. L'inscription ne fait donc foi qu'à l'égard des tiers qui n'ont pas connu l'inexactitude du livre foncier.

La présomption est en faveur du tiers qui invoque l'inscription et c'est au propriétaire revendiquant à faire la preuve de la mauvaise foi de l'acquéreur pour pouvoir exercer contre lui son action réelle.

Il n'y a donc là qu'une présomption relative qui admet la preuve contraire.

Cette présomption est soumise à des limites et à des règles assez strictes, qu'il est possible de grouper sous trois chefs :

- 1° Qu'est-ce que la bonne foi ?
- 2° Que faut-il connaître pour être de bonne foi ?
- 3° Effets de la bonne foi.

1. Qu'est-ce que la bonne foi ?

Il y a un double sens, d'après la loi, à l'expression de « bonne foi » :

a) Dans le cas d'une acquisition d'un droit immobilier faite d'après le livre foncier, cette acquisition

n'est invalidée que par la connaissance positive de l'inexactitude de l'inscription. Pour qu'il y ait mauvaise foi, il faut une connaissance réelle et non pas seulement une faute lourde. Dans cette hypothèse, la bonne foi est prise dans son sens le plus large. C'est dans ce sens que l'entend le § 892 ;

b) Mais, en cas d'acquisition de choses mobilières, la bonne foi est prise *stricto sensu*. La faute lourde est assimilée à la mauvaise foi. Si, en ignorant que le vendeur n'était pas propriétaire, l'acquéreur a commis une grossière négligence, il sera réputé de mauvaise foi.

Donc, en matière immobilière, la seule qui nous intéresse ici, pour que l'acquéreur soit de mauvaise foi, il faut qu'il ait réellement connu le défaut de droit de son auteur. Il est évident que lorsqu'un contredit a été inscrit, l'acquéreur ne peut pas être admis à se prévaloir de sa bonne foi.

On peut se demander pourquoi la loi a créé une différence aussi profonde entre les acquisitions mobilières et les acquisitions immobilières. Pour les immeubles, la bonne foi repose sur l'affirmation d'un magistrat. Ce magistrat, avant de procéder à l'inscription a dû vérifier le droit de propriété de l'inscrit. Il est donc naturel que l'acquéreur s'en soit complètement rapporté à l'affirmation du magistrat et n'ait pas poussé plus loin ses investigations.

En matière d'acquisition mobilière, au contraire, la bonne foi repose sur un simple fait : la possession. Il est juste que l'acquéreur fasse des recherches pour

connaître si le vendeur est bien propriétaire. S'il ne le fait pas, il commet une faute lourde, qu'on assimile avec raison à la mauvaise foi.

Pour en revenir à notre sujet, la loi ne demande pas que l'acquéreur fasse la preuve de sa bonne foi. C'est à son adversaire de démontrer qu'il est de mauvaise foi. L'acquéreur n'a pas à démontrer qu'il a pris connaissance du livre foncier, qu'il a fondé son acquisition sur l'inscription. C'est à l'ayant droit véritable à faire la preuve que l'acquéreur ne pouvait pas ignorer l'inexactitude du droit. Le juge apprécie librement.

On peut se demander quel est celui qui doit connaître l'inexactitude, pour qu'il y ait mauvaise foi. Nous envisageons ici le cas de représentation. D'après la règle générale du § 166, on doit prendre en considération la personne du représentant et non celle du représenté. Pour qu'il y ait mauvaise foi, il faut que ce soit le représentant qui ait eu connaissance de l'inexactitude.

Mais, lorsqu'une procuration est donnée, il en est autrement. La connaissance qu'avait le mandant, du défaut de droit, exclut l'acquisition de bonne foi.

De même, quand les époux ont acquis un terrain conjointement, pour qu'il y ait mauvaise foi, il suffit que le mandataire ait eu connaissance de l'inexactitude de l'inscription.

Quel est le moment à considérer pour déterminer la mauvaise foi? Le moment décisif est celui où les actes judiciaires, faits à l'instigation de l'acquéreur,

ont été achevés. Ainsi, la connaissance est reportée à un autre moment que celui où s'achève l'acquisition du droit réel. Et, ainsi, sont opposables à l'acquéreur les droits dont l'inscription a été proposée avant celle de l'acquéreur, mais qui n'a été faite que postérieurement.

Le moment à considérer est donc celui où la demande d'inscription est faite, ou si le contrat réel succède à cette demande, le moment de l'accord des parties.

En cas d'hypothèque, la communication de la déclaration écrite du délaissement et la remise de la lettre (§ 1155), peuvent remplacer l'inscription au livre foncier.

Il peut se faire que l'acquéreur vienne à connaître, après coup, qu'il n'a pas traité avec le propriétaire véritable. Cette connaissance tardive n'abolit pas l'effet de l'acquisition de bonne foi. De même, si le tiers acquéreur revend à une personne qui sait parfaitement que le premier vendeur n'était pas propriétaire, le véritable ayant droit ne pourra aucunement s'en prévaloir. Le droit a été définitivement consolidé par le premier acquéreur de bonne foi. Il est devenu inattaquable.

2. Sur quoi doit porter la connaissance
Ce que le tiers doit connaître pour être de
mauvaise foi

En principe, une connaissance positive est nécessaire pour déterminer la mauvaise foi. Il n'y a pas pour l'acquéreur d'enquête obligatoire à faire. Il n'y a pas une règle à fixer, à observer. L'acquéreur peut se trouver dans deux situations : il peut connaître réellement l'inexactitude ou bien il peut simplement douter de l'exactitude. Sa conviction de l'inexactitude peut, par exemple, se fonder sur ce fait qu'il y a eu une attribution erronée de parcelles. Il a pu avoir communication de cet état de choses. Et si en présence de ces communications il se refuse avec intention à prendre connaissance des faits qui, pour tout homme réfléchi, auraient été convaincants, il ne pourra pas se dire de bonne foi. Car, en somme, comme nous l'avons déjà dit, le principe de la force probante a été introduit dans le seul intérêt du crédit et seules, les affaires loyales méritent d'être protégées.

Il peut y avoir une erreur portant sur le contenu de l'inscription. Par exemple, l'acquéreur croit que l'inscription d'un exécuteur testamentaire n'empêche pas l'héritier de disposer librement des biens de la succession. Une telle erreur ne confirme pas l'acquisition. L'inscription agit, comme elle se trouve au livre foncier, indépendamment de l'interprétation qu'on lui donne. Lorsque l'acquéreur prend con-

naissance du livre foncier, il doit connaître le sens des dispositions qu'il contient. Il n'a, au surplus, qu'à consulter le code civil. Il ne peut pas invoquer son ignorance de la loi.

Dans une hypothèse inverse, on peut supposer que l'acquéreur a cru, par erreur, qu'il y avait une restriction à la libre disposition. Cela n'empêchera pas l'inscription de produire son plein effet.

Lorsque l'acquéreur sait que le droit inscrit peut être attaqué, c'est exactement comme s'il avait connu la nullité du droit. Car, quand le droit a été attaqué et que sa nullité a été prononcée, cette nullité agit contre l'acquéreur.

Sur quels droits doit porter la connaissance ? En cette matière, il n'y a à considérer que les droits réels qui sont susceptibles d'inscription et qui existent déjà. Car c'est l'opposition de l'état réel avec ces droits qui rend inexact le contenu du livre foncier. Il se peut que l'acquéreur connaisse l'existence d'engagements personnels que le vendeur a pris relativement à ces droits réels. Il n'y a pas lieu d'en tenir compte. Et cette connaissance n'empêche pas le principe de la force probante de produire son effet. Pour donner un exemple, on peut supposer que l'acquéreur d'un immeuble sait que le vendeur a accordé à un tiers un droit de préemption ou bien qu'il a loué la maison pour l'année suivante. Ces engagements personnels ne lient pas l'acquéreur. Il en est autrement cependant quand l'immeuble loué est

aliéné (§ 571). L'acquéreur est substitué au bailleur pour les droits et obligations résultant du bail.

De même, en matière d'hypothèque, toutes les exceptions, sans distinction, peuvent être opposables à l'acquéreur, si elles lui étaient connues lors de l'acquisition ou si elles étaient clairement indiquées par le livre foncier ou la lettre hypothécaire.

Il peut arriver que le vendeur soit lié par un contrat réel. Mais ce contrat n'a d'effet que contre l'autre partie et non pas contre le tiers acquéreur. Il n'y a là aucun obstacle à l'acquisition réelle.

L'auffassung même n'a pas pour effet de restreindre cette disposition. Il semble que, dans ces conditions, l'ayant droit véritable est exposé à un grave danger. Il peut se voir spolié d'un droit légitimement acquis. Mais, contre ce danger, la loi lui offre une protection très efficace. Il a toujours le droit de faire insérer un contredit au livre foncier. L'acquisition faite malgré ce contredit n'est pas, à vrai dire, annulée, mais elle est annulable en tant que le droit garanti est établi comme existant déjà réellement.

Le contredit agit encore contre l'acquéreur quand, au moment où il fait la demande d'inscription, l'inscription du contredit était déjà demandée, mais non encore faite.

L'inscription d'une prénotation n'a pas pour but comme celle du contredit de rectifier le livre foncier. Elle est destinée à protéger les droits des personnes occultes, alors que le contredit vise les droits réels. Cependant, la prénotation peut restreindre les effets

de l'acquisition en tant que la disposition prise en faveur du tiers acquéreur est incompatible avec le droit prénoté.

La prénotation ne participe pas à l'authenticité du livre foncier. Elle pour but de protéger un droit qui ne deviendra réel que par l'accord des volontés et l'inscription. Aussi, le livre foncier annonce-t-il l'état réel d'un droit absolument exact, bien qu'il ne prouve pas ce droit.

La prénotation a pourtant contre l'acquéreur un autre effet indiqué par le § 883. Une prénotation a été inscrite pour garantir le droit, acquis par contrat, au transfert de la propriété d'un immeuble. Puis, malgré cela, le propriétaire a transféré la propriété de l'immeuble à un tiers. Cet acte de disposition, en vertu du § 883 al. 2, ne peut avoir aucun effet contre le droit garanti par la prénotation. Mais si le tiers a été inscrit au registre foncier comme propriétaire, son intervention est indispensable pour que la propriété puisse être transférée à l'ayant droit.

Ayant ainsi examiné sur quels droits devait porter la connaissance, il reste à examiner ce qu'il faut avoir connu pour être de mauvaise foi. Pour plus de clarté, supposons une inscription qui mentionne que Primus est propriétaire de tel immeuble. En réalité, Primus n'est qu'un propriétaire apparent. Il y a deux façons de connaître cette inexactitude. Il y a deux sortes de connaissances, l'une purement positive et matérielle, et l'autre exclusivement juridique.

Il y a d'abord une connaissance pour ainsi dire matérielle. Le tiers acquéreur a eu connaissance de faits qui empêchent Primus d'être propriétaire. Mais bien que connaissant ces faits, il n'en a pas conclu que Primus n'était pas propriétaire, il n'en a tiré aucune conclusion juridique. Un exemple fera mieux comprendre. Primus est un héritier apparent. Sur la présentation d'un certificat erroné, il est inscrit comme véritable héritier. Puis, ensuite, on découvre un héritier plus proche.

Primus, cependant, vend à Secundus. Secundus connaît l'existence de l'héritier véritable. Il connaît ainsi la cause du défaut de droit de Primus. Mais, de ce fait matériel, il n'a tiré aucune conclusion juridique. Il a traité en toute bonne foi avec Primus. Il pouvait ignorer le droit relatif à la dévolution des successions ou croire encore que l'héritier véritable avait renoncé.

A côté de cette connaissance toute matérielle, il y a une connaissance juridique. Le tiers acquéreur a connu la situation matérielle. En outre, il a tiré de cette situation matérielle la conclusion juridique qu'elle comportait. Il a su, pour reprendre notre exemple, qu'il y avait un héritier plus proche et que, par suite, l'inscription mentionnant Primus comme propriétaire véritable, était inexacte. Il a ainsi connu l'inexactitude même de l'inscription.

Il est très important de distinguer ces deux façons de concevoir la connaissance; elles aboutissent à des résultats très différents.

En effet, avec la première conception, il suffit que le tiers acquéreur ait connu les faits matériels pour être de mauvaise foi. Au contraire, avec le deuxième système, cette simple connaissance ne suffit pas. Il faut, pour qu'il soit de mauvaise foi, qu'il ait tiré des faits matériels toute la conclusion juridique qu'ils comportent. Tandis que, dans la première conception, on est présumé connaître l'inexactitude de l'inscription, dès qu'on a connu les faits matériels; dans la deuxième on peut encore être de bonne foi, malgré cette connaissance, si l'on ne s'est pas rendu compte des conséquences juridiques qu'elle entraîne.

Inversement, le tiers acquéreur a su que Primus n'était pas propriétaire, sans en connaître la raison. Il a su que l'inscription était inexacte. Mais il en a ignoré les motifs. Dans la deuxième conception, il sera de mauvaise foi. Si, au contraire, on admet que pour être de mauvaise foi le tiers acquéreur doit connaître les faits matériels qui s'opposent à l'exactitude de l'inscription, il faudrait alors décider qu'il est de bonne foi.

Il y a donc deux systèmes en présence. Pour qu'il y ait mauvaise foi, l'un exige simplement la connaissance matérielle des faits, l'autre la connaissance juridique du défaut de droit. Quel est celui qui est admis par le Code civil? Il y eut, à ce sujet, de nombreuses variations dans la législation.

Le premier projet réglementait cette matière dans le § 837. Ce projet avait rejeté l'assimilation entre l'ignorance résultant de la faute grossière et la con-

naissance. Cette règle avait quelque chose d'excessif et d'injuste. Dans tous les contrats, on met sur le même pied l'ignorance d'une faute lourde et la mauvaise foi. Aussi, pour corriger cette règle, le § 837 décidait-il que si le tiers acquéreur connaissait les faits matériels, il serait toujours de mauvaise foi.

Pour être de mauvaise foi, le tiers acquéreur doit avoir connaissance des faits d'où résultait la contradiction entre le droit apparent, c'est-à-dire le livre foncier, et le droit réel.

Le juge n'avait pas à tenir compte de l'erreur de droit, de l'ignorance du droit. Par cela seul qu'il a connu les faits matériels, le tiers sera toujours de mauvaise foi, même s'il n'en a pas tiré la conclusion juridique qu'ils comportaient. Et de même si, par suite de ses connaissances juridiques insuffisantes, il en est arrivé à un faux raisonnement, à une confusion erronée, il sera encore de mauvaise foi.

C'était bien ainsi réduire à peu de chose la règle qui rejetait toute assimilation entre la mauvaise foi et l'ignorance grossière.

Mais il n'en résultait pas moins un grave inconvénient du § 837. On pouvait lui reprocher d'être trop protecteur de la mauvaise foi. Par exemple, le tiers acquéreur a été mis au courant par la rumeur publique, ou par tout autre voie, du défaut de droit de son vendeur. Il sait que, malgré l'inscription, son vendeur n'est pas propriétaire. Mais il en ignore les raisons véritables. Il ignore les faits matériels qui rendent l'inscription inexacte. Malgré cela, il traite

avec lui. En stricte équité, on ne peut soutenir qu'il est de bonne foi. C'est cependant ce que déclarait le § 837.

On voit donc, par là, tout ce que cette règle avait d'excessif. Aussi le deuxième projet a-t-il modifié cet état de droit dans sa première rédaction. Par le § 810, on met sur la même ligne la connaissance de l'inexactitude du livre, indépendamment des faits matériels qui la déterminent et la connaissance des faits eux-mêmes, même si le tiers n'en tire aucune conséquence juridique.

C'était, pour ainsi dire, l'inverse du § 837. Cette règle était beaucoup trop rigoureuse. Elle était même en contradiction évidente avec le principe même de la force probante. Ce principe, nous l'avons dit, s'appuie sur la présomption que le juge foncier a dû vérifier toutes les questions de droit avant de procéder à l'inscription. Les questions de propriété et d'hérédité sont souvent très complexes, très délicates à juger. Le juge a entre les mains toutes les pièces justificatives. Il a en outre une grande expérience de toutes ces matières. Il a cependant pu se tromper et procéder inexactly à l'inscription. Mais alors comment attribuer ensuite au tiers acquéreur une faute commise par le juge, avec tous ses moyens d'information ?

En outre, rien n'est plus compliqué à déterminer que les faits matériels qui se sont opposés à ce que le vendeur inscrit soit devenu propriétaire, en laissant de côté la conclusion juridique, qui, d'autre part,

peut être difficile à tirer. Car on peut être de bonne foi tout en se trompant sur l'application stricte du droit.

Mais pour ne considérer que les faits, il suffit de donner un exemple pour faire comprendre toute la difficulté qu'il y a à les apprécier. Primus a acquis un immeuble de Secundus, propriétaire simplement apparent mais inscrit. La valeur de l'acquisition dépend donc de la bonne foi de Primus.

Supposons-le de mauvaise foi. Bien qu'il ait fait inscrire, il n'a rien acquis. Il revend ensuite à Tertius. Tertius savait que Primus avait acquis d'un non propriétaire. Il n'ignorait pas le défaut de droit de Secundus. Mais il a cru Primus de bonne foi, et en raison de cette bonne foi il est bien devenu réellement propriétaire. Dans cette hypothèse, peut-on dire que Tertius est de mauvaise foi puisqu'il savait que Secundus n'était pas propriétaire véritable? Ou bien doit-on le déclarer de bonne foi en presumant qu'il a cru à la bonne foi de Primus?

Ce sont là des questions très délicates. La bonne foi n'est pas une chose visible. Elle dépend d'éléments subjectifs, impossibles à découvrir. Il y a là une foule de nuances délicates qu'on ne peut pas régler par des articles du Code. Et, d'autre part, il serait dangereux de laisser au juge la souveraine appréciation de ces matières.

Aussi ce système a-t-il été modifié lors de la révi-

sion du deuxième projet (1). Le § 877, qui est devenu le § 892 actuel, adopte une nouvelle règle : « Il y a mauvaise foi lorsque le tiers a connu l'inexactitude du livre foncier ». Ainsi, toute allusion à la connaissance matérielle est effacée. On ne s'occupe plus que d'une seule connaissance : la connaissance juridique du défaut de droit. Quant à celle qui résulte des faits matériels, on n'en tient plus compte.

Le tiers n'est donc pas de mauvaise foi quand il s'est trompé sur l'appréciation juridique des faits. Si le tiers a commis une erreur de droit, le juge est souverain appréciateur et il peut décider qu'il est de bonne foi, qu'il a bien réellement ignoré le défaut de droit, même s'il a connu les faits qui le créait. C'est au juge à décider si le tiers a, de bonne foi, pu tirer une fausse conclusion des faits.

Cependant, s'il résultait des circonstances que la conclusion juridique s'imposait à un homme d'une intelligence ordinaire, il est évident que le tiers ne pourra pas se prévaloir de sa bonne foi en invoquant, pour établir son ignorance, des éléments purements subjectifs.

De même, lorsque le tiers aura été averti du défaut de droit de son auteur par la rumeur publique, le juge pourra librement apprécier s'il est ou non de bonne foi.

En résumé, ce que le tiers acquéreur doit avoir connu pour être de mauvaise foi, ce ne sont pas les

(1) Protocole de la 2^e commission, t. 6, p. 222.

faits matériels d'où résulte l'inexactitude du livre foncier, c'est le défaut de droit lui-même. Mais le juge apprécie souverainement dans quels cas et à quelles conditions il sera censé ne pas avoir connu le défaut de droit de son auteur.

Et c'est ce dernier point qui, dans ce système, peut prêter à la critique. On donne au juge un trop grand pouvoir d'appréciation. Evidemment, la loi ne peut entrer dans tous les détails. Il y a de nombreux éléments purements subjectifs qui ne peuvent être réglementés par le Code. Cependant, il y a une erreur qui ne devrait jamais être excusable et qui devrait toujours engendrer la mauvaise foi. C'est l'erreur qui est causée par l'ignorance de la loi. Pour donner un exemple, supposons Primus héritier apparent inscrit. L'héritier véritable, Secundus, existe. Il n'a nullement renoncé à la succession. C'est le véritable héritier malgré l'inscription. Primus vend à Tertius un immeuble. Tertius connaît l'existence de Secundus. Par le seul fait de cette connaissance, il devrait être déclaré de mauvaise foi. Comment, en effet, établir qu'il a mal raisonné ? Ou bien il a ignoré les règles du droit de dévolution des successions, et alors il est en faute ; il n'avait qu'à lire le Code ou consulter un homme d'affaires. Ou bien il a cru que Secundus avait renoncé à la succession au bénéfice de Primus, et il est également en faute ; il pouvait facilement vérifier si cette renonciation avait réellement été faite.

On peut dire que, par cela seul qu'il a eu con-

naissance des faits matériels, le tiers acquéreur est de mauvaise foi. Ces faits matériels devaient éveiller son attention, et il est en faute d'avoir traité légèrement, sans vérifier les titres d'acquisitions. Sans doute, le principe de la force probante exige que toutes les questions de droit aient été tranchés par le juge foncier. Mais nous sommes là en présence de faits qui ont pu échapper au juge foncier. Ce juge n'a aucun moyen de contrôler la non existence de l'héritier légitime. On lui présente un certificat d'hérédité, établi en toute bonne foi, quoique erroné. Il n'a aucune raison pour supposer qu'il existe un héritier plus proche. Il vérifie les questions de droit qu'on lui soumet ; il ne peut examiner les faits. C'est un examen qu'il n'a ni le temps, ni même la possibilité de faire. Il procède donc à l'inscription en toute bonne foi.

Plus tard, on découvre l'existence d'un héritier plus proche. Avant que cet héritier ait pu faire inscrire un contredit, soit qu'il ignore l'ouverture de la succession, soit pour tout autre motif, Primus, héritier apparent, vend à Tertius. Tertius connaît l'existence de l'héritier véritable. Peut-il être admis à soutenir que, malgré tout, il croyait Primus le véritable propriétaire ? C'est assez injuste. Car, pour cela, il faut lui prêter un raisonnement que rien ne rend évident.

Quoiqu'il en soit, le code civil allemand ne tient compte que de la connaissance du défaut de droit,

tout en laissant au juge une grande liberté d'appréciation.

3. Effets de l'acquisition de bonne foi

Lorsque le tiers a eu confiance dans le contenu du livre foncier, et lorsqu'il n'a eu aucune raison de douter de son exactitude, il acquiert, grâce à sa bonne foi, la pleine propriété.

Quelle qu'ait été la propriété de son vendeur, elle ne peut plus avoir aucune influence sur la sienne propre. Si elle était viciée, tous les vices ont disparu par le seul effet de l'inscription ; si elle était grevée de droits réels, tous les droits sont purgés.

L'acquéreur commence une nouvelle propriété, exempte de vices. Et désormais, s'il revend, il n'y aura pas à tenir compte de la bonne ou de la mauvaise foi du nouvel acquéreur.

Si le code civil allemand a donné à l'acquisition de bonne foi cet effet absolu, il n'en a pas toujours été ainsi.

Sous l'empire des lois prussiennes de 1872, la jurisprudence n'accordait à l'acquisition de bonne foi qu'un effet très restreint. Cette acquisition n'éteignait pas la propriété du véritable propriétaire. Cependant, s'il poursuivait un tiers acquéreur de bonne foi, sa poursuite pouvait être paralysée par une exception que lui opposait le tiers, en s'appuyant sur sa bonne foi. Mais le véritable propriétaire conser-

vait toujours le droit d'agir contre les tiers acquéreurs futurs de mauvaise foi.

L'acquisition de bonne foi ne conférait donc, dans ce système, qu'une exception purement personnelle. Pour chaque sous-acquisition, se posait la question de bonne foi.

Ce système était insuffisant. Il était sans doute très protecteur des droits des propriétaires. Mais il rendait les opérations commerciales plus compliquées et moins sûres. Il est nécessaire qu'on puisse fonder sa propriété sur une base inattaquable. Avec le système de la jurisprudence, on pouvait toujours craindre l'intervention d'un propriétaire très éloigné et duquel on est séparé par de nombreuses acquisitions.

Cette question fut discutée devant les commissions et le § 892 a tranché cette controverse en donnant à l'acquisition de bonne foi un effet absolu. Toute acquisition de bonne foi confère une propriété inattaquable.

Tels sont les effets de l'inscription. Comme on a pu s'en rendre compte, le système allemand a su tout à la fois assurer le crédit et protéger les droits des tiers, sans pour cela entraver les transmissions de propriété par des formalités compliquées ou onéreuses.

Dans toutes les législations nouvelles et dans les travaux de la commission du cadastre elle-même, on retrouve cette même idée, qu'il y faut nécessairement des formalités pour assurer la bonne trans-

mission des propriétés. Ces formalités peuvent être différentes, elles peuvent être notariées ou judiciaires, mais elles répondent toutes au même besoin.

Il n'est pas étonnant que le système du code civil allemand ait pu tenter les législateurs plus récents. Mais ce qu'il est nécessaire, avant d'entreprendre toute réforme, de bien remarquer, c'est que la réussite de ce système tient à des raisons multiples et à un état de fait et de droit qui est propre aux contrées germaniques.

Il est bien évident, en effet, qu'un tel système suppose une propriété parfaitement identifiée grâce à un cadastre soigneusement tenu à jour, et qui doit être en intime corrélation avec le livre foncier.

En outre, il y a des raisons plus profondes qui tiennent à l'esprit germanique et à la tradition. Les peuples germaniques ont toujours été habitués à faire intervenir l'autorité publique en matière de transmission de la propriété. Ils ont toujours considéré que c'était là un acte d'une importance capitale, intéressant directement la société. On a d'abord exigé que les aliénations fussent faites devant des témoins. On sortait à peine alors de la propriété collective. Ces témoins représentaient la tribu. Ils homologuaient la vente. Puis bientôt ils devinrent instrumentaires et leur rôle primitif passa au suzerain.

Et dans le droit actuel, nous retrouvons encore l'intervention de la société. Elle n'intervient plus pour valider la vente, mais pour la rendre publique

à l'égard de tous. Toute la collectivité a le droit et le besoin de connaître exactement la situation de la propriété immobilière.

Il est possible au législateur de modifier dans un pays le système de transfert de la propriété. Il peut remplacer celui qui existe par un autre qu'il empruntera à une législation plus récente et dont il aura pu constater, dans cette législation, les bons résultats. Mais il doit, autant que possible, rechercher les motifs profonds et réels de ces résultats et se demander s'ils peuvent exister dans un autre pays et dans une autre race.

COMMISSION DU CADASTRE

Nous allons sommairement indiquer quelles furent en matière de force probante, les solutions adoptées par la commission du cadastre, ou plus largement, quelles furent les opinions des membres de la commission sur l'effet juridique de l'inscription.

Il ne faut pas perdre de vue, qu'à ce sujet, l'inscription, dans le droit allemand, produit un double résultat. Elle complète d'abord l'acte de transfert. Elle est même pour lui un complément indispensable, et, dans ce sens, elle est absolument nécessaire au transfert. L'autre résultat est de donner application au principe de la force probante.

Et à ce sujet nous ne pouvons pas passer sous silence la controverse qui s'est élevée au sujet du maintien de l'article 1138. La commission s'est, en effet, demandée s'il fallait conserver le principe de l'article 1138, ou si, au contraire, en adopterait le système allemand, qui exige l'inscription pour la réalisation du transfert lui-même.

Avant d'entrer dans le détail des discussions, nous allons donner les idées générales de la commission.

Ce qui surtout était en cause, c'était de savoir si le

système de publicité intégrale était compatible avec le principe de l'article 1138.

La commission du cadastre a pensé qu'il n'y avait aucune incompatibilité. Et tout en adoptant le principe de la publicité intégrale, elle a conservé l'article 1138. Aussi n'a-t-elle pu donner à la transcription des effets aussi étendus que ceux qui furent accordés à l'inscription par le code civil allemand. La transcription ne peut plus être qu'un mode de preuve.

En comparant les systèmes français et allemands, on peut découvrir autre chose qu'un intérêt doctrinal. Pratiquement, à l'égard des tiers, les deux systèmes aboutissent au même résultat.

Tant qu'il n'est pas transcrit ou inscrit, le droit est inopposable aux tiers; il l'est en vertu de principes différents. Mais il n'en est pas moins inopposable. A cet égard, on a donc pu dire avec raison, à la commission du cadastre, que puisqu'on arrivait au même résultat, il valait mieux, théorie pour théorie, s'en tenir à celle qui respectait l'autonomie des volontés, plutôt que d'adopter celle qui faisait dépendre le transfert de l'autorité publique. Il y a cependant un intérêt pratique pour les rapports des parties entre elles.

En droit allemand, par le contrat seul, l'acheteur n'acquiert rien, il faut qu'il accomplisse des formalités nouvelles devant le juge. En droit français, l'acheteur, par le contrat seul, devient propriétaire. Il semble donc que sa situation est préférable à celle

de l'acheteur allemand. Mais ce n'est qu'une apparence. Il est bien devenu propriétaire, mais son titre est sans valeur. En effet, son titre n'a de valeur que si le vendeur n'en dispose pas à nouveau. Il est à la merci de tout acte de disposition du vendeur. Et, d'autre part, il n'est pas opposable aux tiers.

Dans le projet de la commission du cadastre, l'acheteur français a, tout comme l'acheteur allemand, des formalités à remplir, puisque son droit ne devient parfait que par la transcription.

Et comme à cette transcription sont attachés des effets importants, elle ne peut plus être requise par une simple demande unilatérale. La commission a décidé qu'il fallait un contrôle, et pour cela elle a exigé un bordereau notarié. On a ainsi une formalité parallèle à celle du système allemand. Elle est peut-être moins compliquée que la formalité allemande, qui exige la comparution devant le juge. Mais elle répond aux mêmes besoins et dérive du même principe.

Et dans la législation française, telle que la réforme la commission du cadastre, aussi bien que dans le Code allemand, il y a les mêmes garanties offertes à l'acheteur, les prénotations opposables aux tiers. Celui qui a sur un immeuble un droit éventuel peut en exiger la mention sur le feuillet réservé à l'immeuble.

Les deux législations se ressemblent sur un autre point : tous les acquéreurs des droits réels peuvent opposer le défaut de transcription ou d'inscription.

Ce droit appartient même à tous les créanciers chirographaires. Il ne faut pas oublier que la loi de 1855 le leur refusait. La commission du cadastre ne fait aucune distinction, à cet égard, entre les tiers.

On le voit donc, les résultats matériels sont identiques dans les deux systèmes français et allemand. Cependant on peut faire un grave reproche au projet de la commission du cadastre. Quoi qu'en ait pensé la commission, le système traditionnel de l'article 1138 est inconciliable avec le principe de publicité intégrale.

On arrive, si l'on adopte ce projet, à dédoubler pour ainsi dire la propriété. D'un côté se trouve une propriété réelle et purement virtuelle, dérivant du contrat. De l'autre il y a la propriété formelle créée par l'inscription.

Et ce système aboutit ainsi à fausser la notion de la propriété, tout en jetant le trouble en cette matière. En effet, il donne naissance à une propriété occulte. Et, d'autre part, pourquoi donner à l'acheteur la qualité de propriétaire sans lui en donner en même temps les droits ?

Il est plus simple et plus franc de dire à l'acheteur qu'il n'a, en réalité, rien acquis, tant qu'il n'a pas fait transcrire. L'intérêt des tiers, aussi bien que celui de l'acheteur, exige cette simplicité. Sinon, on aboutit à la propriété dédoublée du moyen âge.

Dans le système de revision belge, l'article 1138 a été repoussé comme incompatible avec le principe de publicité intégrale.

Enfin, on peut encore mentionner une différence assez profonde entre le système allemand et celui de la commission du cadastre.

Il peut s'élever, nous l'avons vu, deux conflits : l'un, entre ayant cause d'un même auteur, entre ayant cause parallèles ; l'autre, entre ayant cause successifs. Dans le système allemand, ces deux conflits sont très nettement séparés.

Le conflit entre ayants cause successifs est réglé par le principe de légitimation. A l'égard du dernier acquéreur, l'inscription fait foi de la validité des transferts, malgré les vices du titre d'acquisition. C'est la force probante qui est en jeu. Au contraire, c'est la date du transfert qui tranche le conflit entre ayant cause parallèles, et ce n'est pas une date fictive, puisque l'inscription elle-même transfère la propriété.

Dans le système de la commission du cadastre, nous sommes loin de trouver une telle clarté. Dans les deux cas, c'est le principe de la force probante qui intervient. Et il ne peut pas en être autrement, puisque la transcription n'est pas un mode de transfert, mais un simple mode de preuve.

L'intérêt pratique qui en dérive est assez important. Car lorsqu'il s'agit du principe de la force probante, il y a lieu de faire intervenir la question de la bonne ou de la mauvaise foi, question dont on n'a plus à s'occuper lorsque le principe de la force probante est écarté. Cependant, la commission du cadastre a admis, ce qui est illogique, la distinction

entre la bonne et la mauvaise foi dans le conflit entre ayant cause successifs et l'a repoussée dans le conflit entre ayant cause parallèles.

Aussi, peut-on conclure que son système ne présente pas la belle correction du système allemand.

Nous allons aborder, maintenant, la discussion du principe de la force probante, en indiquant d'abord les considérations générales, puis les solutions adoptées.

Notre système actuel fut l'objet de nombreuses critiques. Le principe du code civil fait prévaloir la volonté des parties. Malheureusement, il faudrait faire abstraction de la mauvaise foi. Et, pour protéger la bonne foi, les législateurs promulguent la loi de 1855. Cette loi n'est, d'ailleurs, qu'un « palladium » relatif. De nombreuses réformes s'imposent (1). Il est nécessaire de rendre publics tous les actes qui modifient la propriété. Il faut que celui qui traite avec le propriétaire connaisse les propriétaires antérieurs et successifs. Ce sont là des renseignements que nos registres ne peuvent nous donner. (2) La sous-commission juridique adopta une proposition tendant à donner une publicité à tout acte ou fait venant modifier l'état de la propriété immobilière (3).

La sous-commission avait l'intention de créer, en cette matière de la force probante, un système ori-

(1) C. d. c., vol. I, Worms, p. 193 et suiv., v. aussi vol. I, p. 22.

(2) C. d. c., vol. I, Bufnoir, p. 234.

(3) C. d. c., vol. I, p. 242.

ginal (1) qui ne romprait pas trop brusquement avec nos traditions juridiques. Tout en supprimant la prescription, on n'irait pas cependant jusqu'à faire régner la force probante *per fas et nefas*.

Voici quel fut le projet adopté (2).

I. De l'autorité de l'inscription dans les rapports de l'acquéreur avec son auteur.

1. « Entre les parties, la convention produit ses effets indépendamment de l'inscription.

« L'auteur ne peut se prévaloir, à l'encontre de l'acquéreur, du défaut d'inscription ; l'acquéreur reste, malgré l'inscription prise, exposé à toute action en nullité ou en résolution. »

Comme on le voit, la commission conserve le principe de l'article 1138.

II. De l'autorité de l'inscription dans les rapports de l'acquéreur avec les tiers.

2. « L'inscription met l'acquéreur à l'abri de toute action fondée sur un droit non inscrit, ou intentée en raison d'une clause d'un contrat non inscrit. » (3).

Le comité de rédaction et d'études avait proposé un certain nombre d'exceptions, concernant la révocation des donations pour cause de survenance d'en-

(1) C. d. c., vol. II, Worms, p. 526.

(2) C. d. c., vol. II, séances 22, 23 et 24.

(3) C. d. c., vol., II, Massigli, p. 536.

fants, la révocation des donations entre époux pendant le mariage, la réduction pour cause d'atteinte à la réserve héréditaire, les actions en nullité fondées sur l'incapacité de l'une des parties. Après une longue discussion (24^e séance), ces exceptions furent rejetées.

III. Autorité de l'inscription dans les rapports du véritable propriétaire avec l'acquéreur, lorsque celui-ci a traité, sur la foi du livre foncier, avec une personne qui avait obtenu indûment une inscription à son profit.

« Les droits des tiers qui ont traité sur la foi d'une inscription, sont opposables au véritable propriétaire. » Cette disposition fut adoptée sans discussion.

La sous-commission adopta également le paragraphe suivant :

« Le défaut d'inscription d'un droit ne peut être suppléé ni regardé comme couvert par la connaissance que les tiers pourraient avoir eue de son existence par d'autres moyens que ceux du livre foncier, à moins que la preuve ne résulte de l'acte même où ils ont été parties ou qu'il n'y ait eu collusion frauduleuse entre eux et le constituant ».

Nous ne pouvons terminer cette étude sans accorder une attention spéciale au remarquable rapport de M. Massigli, sur la publicité des droits réels autres

que les privilèges et les hypothèques, rapport qui fut suivi de l'avant-projet (1).

Ce rapport se divise en trois paragraphes.

Dans le premier paragraphe est exposé l'esprit général de l'avant-projet :

Deux idées dominent toutes les propositions : a) La publicité se réalise désormais par l'inscription et non plus par la transcription. Cette transformation est nécessaire, la transcription étant encombrante, lente et dispendieuse.

A côté de l'inscription fonctionne la prénotation qui a pour but de sauvegarder les droits qui ne sont pas encore susceptibles d'inscription.

b) L'inscription n'est pas exigée pour l'acquisition des droits entre les parties, mais la publicité est assurée par l'admission partielle du principe que la foi est due aux énonciations du livre foncier.

Le comité n'a pas cru devoir abandonner le principe traditionnel français : entre les parties les droits réels immobiliers se transmettent et s'acquièrent par le seul effet des conventions. La publicité n'est exigée que pour les rendre opposables aux tiers. Les parties contractantes ne peuvent rien ignorer de l'acte. Il inutile que la publicité et la transmission soient simultanées. Et, même au point de vue de la sécurité de l'acquéreur, la supériorité du droit allemand n'est pas démontrée. Les sanctions pénales sont suffisantes pour empêcher les manœuvres dé-

(1) C. d. c., vol. II, p. 541.

loyales. L'article 27 de l'avant-projet est dans ce sens.

Avec l'état actuel du droit, l'omission de la transcription étant dépourvue de sanctions efficaces, il peut arriver que des ventes ne soient pas transcrites et qu'il entre en circulation des droits incomplets, dont l'imperfection peut être longue à se révéler. Mais, pour remédier à ce danger, il n'est pas nécessaire de faire dépendre de la publicité, la transmission entre parties. Il suffit de donner à l'acquéreur un intérêt suffisant à faire inscrire son droit et de subordonner l'inscription de toute mutation nouvelle à celle de la mutation précédente.

D'après l'article 23 de l'avant-projet, aucun droit ne peut être inscrit du chef d'une personne dont le titre n'est pas mentionné au livre foncier.

La publicité a pour effet de consolider les droits en les rendant opposables à tous. Cet effet de publicité est complété par l'autorité que l'avant-projet reconnaît aux énonciations du livre foncier. L'inscription établit, dans une certaine mesure et dans l'intérêt des tiers, la légitimité des droits qu'elle relate.

Dans les rapports d'un acquéreur avec celui de qui il tient immédiatement son droit, l'inscription n'est munie d'aucune force qui lui soit propre. Elle ne vaut que par la cause d'acquisition qu'elle constate. Elle ne protège pas le titulaire du droit contre les actions résultant des vices de son titre. L'intérêt du crédit n'y est nullement engagé.

Il en est autrement à l'égard des tiers. En droit strict, on ne peut transmettre plus de droits qu'on

en a. Mais, mise en pratique, cette maxime serait désastreuse pour le crédit. Il y a un intérêt d'ordre public à consolider la propriété. Il faut que les inscriptions du livre foncier aient une autorité suffisante pour protéger les tiers qui se sont fiés à elles, contre les causes d'annulation inhérentes au titre de de leurs auteurs et qu'ils n'ont pas pu connaître. Et cette autorité du livre n'agit pas seulement en faveur des tiers, acquéreurs ou créanciers, elle profite encore à tous ceux qui auraient intérêt à faire valoir un droit incompatible avec celui du titulaire de l'immeuble.

L'avant-projet n'exige même pas toujours cette publicité. Il admet que certaines causes de résolution, plus ou moins faciles à prévoir au seul examen du titre, aient action contre les tiers, bien qu'ils n'aient pas été mentionnés par le livre.

Nous avons vu que la sous-commission juridique rejeta ces exceptions touchant la révocation, pour cause de survenance d'enfant, etc.

Les deux autres paragraphes du rapport de M. Massigli examinent de plus près les dispositions de l'avant-projet.

PARAGRAPHE II

M. Massigli commence par examiner quelle étendue d'application sera donnée à la règle de la publicité.

On sait que sous notre système actuel, la publicité

est loin de s'étendre à tous les actes qui viennent modifier l'état de la propriété, par exemple toutes les mutations par voie successorale ou testamentaire.

En laissant de côté ces transmissions à cause de mort, qui font l'objet d'une réglementation spéciale, les articles 1, 2 et 14 comprennent à peu près tous les actes et faits juridiques qui affectent la condition de la propriété. M. Massigli donne de nombreuses applications. Consulter le rapport, p. 546 et suiv. Nous avons indiqué que la sous-commission juridique n'admit aucune exception au principe de publicité (1).

PARAGRAPHE III

Dans ce paragraphe, sont étudiés les effets de l'inscription et les conséquences attachées à l'omission de la publicité. L'une des premières conséquences est l'obstacle apporté à l'inscription de droit sur un immeuble du chef d'une personne dont le titre ne serait pas lui-même consolidé par une mention sur le registre. (Art. 23 de l'avant-projet).

Il ne faut pas oublier que l'inscription n'a aucun effet sur les rapports des parties entre elles.

Au contraire, par l'inscription, ces droits deviennent opposables aux tiers. (Art. 3). Le défaut d'ins-

(1) Nous avons passé rapidement sur le § 2 qui contient surtout des applications du principe de publicité. Le § 1 nous a paru surtout intéressant parce qu'il renferme les idées directrices de l'avant-projet.

cription rend le droit inexistant au regard des tiers intéressés à le méconnaître. (En voir les applications p. 558). Mais l'avant-projet (art. 4) conserve la distinction entre l'acquéreur à titre gratuit et à titre onéreux. Ces derniers ne bénéficient pas du principe de la force probante. L'article 4 énumère soigneusement les personnes comprises sous la dénomination de tiers. (V. rapport p. 560).

Enfin, l'avant-projet conserve le principe de l'article 1071 du Code civil. Le défaut d'inscription n'est pas couvert par la connaissance que les tiers auraient eu du droit non inscrit. Il ne faut pas que la bonne foi du tiers puisse être discutée.

Cependant, cette règle est écartée au cas de collusion démontré, ou quand l'acte qui constate le droit du tiers fournit lui-même la preuve qu'il avait connaissance du droit qu'il prétend écarter.

En principe, seuls les tiers de bonne foi et ayant acquis leur droit à titre onéreux peuvent invoquer le principe de la force probante.

Dans la discussion de l'avant-projet (1) qui fut adopté sans grande modification, il paraît intéressant d'indiquer quelles furent les principales opinions sur le principe de l'article 1138 (2).

Deux opinions extrêmes pouvaient être soutenues : ou bien dire que tout doit s'incliner devant le principe

(1) V. C. d. c., vol. II, séances 25, 26, 27, 28.

(2) C. d. c., vol. II, p. 599.

de la force probante (système australien); ou bien s'arrêter devant tout, comme l'avait d'abord voulu le comité de rédaction et d'études.

On fit observer que le Code ne pouvait plus entièrement correspondre aux conditions sociales et économiques actuelles, et que sans faire sauter les bases qui supportent l'édifice, il était nécessaire de les élargir.

Aussi a-t-on soutenu (M. Worms) qu'il fallait rattacher, même entre les parties, la transmission de la propriété à une formalité tombant sous les sens. Il n'y a là nulle atteinte à la liberté des conventions. C'est simplement vouloir l'empêcher de dégénérer en licence et donner satisfaction à un besoin de précision, de sécurité et de célérité.

Et, même en invoquant les traditions nationales, on rencontre dans les pays de coutume, dans ces pays qui furent soustraits à l'influence étrangère, les formalités de saisine et de dessaisine, de vest et de vest, d'adhéritance et déshéritance, qui sont les préludes de notre transcription.

Et même adoptées les vues du comité, c'est le retour à la clandestinité du Code civil, c'est un mouvement de recul au delà de la loi de 1855.

Le comité offre comme préservatif des sanctions pénales. Elles sont insuffisantes. Il est plus simple de placer les parties dans une situation très nette qui rendra difficile tout procès.

La législation prussienne répond absolument aux nécessités des affaires. Elle est en harmonie avec nos

traditions, et loin d'être en désaccord avec le principe de la libre volonté des parties, elle la consolide en empêchant de lui porter atteinte.

Il faut, dès le début, imposer l'inscription à l'acquéreur pour empêcher toute négligence.

M. Worms concluait que l'importation intégrale du système prussien s'imposait à la commission, comme pouvant seul créer un système logique et harmonieux.

Avec la loi de 1855, la transcription n'étant pas la condition du transfert, mais n'étant qu'une formalité extrinsèque, on pouvait restreindre les effets de la protection à telles personnes déterminées.

Mais ce système étant abrogé, l'inscription étant une condition du transfert, il est illogique de faire des distinctions.

Quoiqu'il en soit, la commission du cadastre a maintenu le principe de l'art. 1138. Nous avons vu quels étaient les intérêts pratiques qui s'attachaient à cette solution.

S'ils sont assez faibles, il n'en est pas moins regrettable que la commission du cadastre n'ait pas rompu complètement avec le système traditionaliste français.

Par un scrupule peut-être excessif, elle n'a pas voulu emprunter entièrement son système à une législation étrangère. Elle a eu le louable souci de faire une œuvre originale en combinant diverses lois étrangères. Il eût peut-être mieux valu de s'inspirer plus franchement d'une seule législation. Malgré

tout le grand progrès qu'il réalise sur le Code civil, son projet aboutit à créer une situation juridique qui n'est pas très nette. Il établit un état juridique pour ainsi dire virtuel, où un acheteur a la qualité de propriétaire sans en avoir les droits. Il établit ainsi une propriété occulte. Et, de plus, il est dangereux pour le public qui ne peut en comprendre les subtilités.

Tout en lui reconnaissant, à côté de ce défaut, de grandes qualités de précision et de sécurité, nous ne pouvons nous empêcher de lui préférer le système allemand. Celui-ci est parfaitement cohérent et logique.

Le législateur allemand a posé un principe qui s'appuyait sur l'intérêt du crédit et de la collectivité toute entière. Il en a tiré toutes les conséquences ; on peut sans doute regretter que la commission du cadastre ne l'ait pas suivi absolument dans cette voie.

Le président de la Thèse :

SALEILLES.

Vu :

Le doyen :

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le vice-recteur de l'Académie de Paris :

LIARD.

APPENDICE

Grundbuchamt Heidelberg
im Amtsgerichtsbezirk Heidelberg

A.-S.

Gesch.-Tgb. Nr. _____
Gingelaufen b. Grundbuchamt Heidelberg am
_____ ten _____ 190 _____ mitt.
_____ Uhr _____ Min. m. _____ Beil.

KAUF-VERTRAG

zwischen

und

190

Geschehen zu Heidelberg am _____ 190 _____
(am _____ neunzehnhundert _____)

Vor

dem Grundbuchamt Heidelberg

gegenwärtig _____ hier

als Grundbuchbeamter,

erscheinen :

1. _____

diese _____ als Verkäufer :

diese _____ als Käufer _____

Die Erschienenen sind geschäftsfähig, dem Grundbuchbeamten nach Namen, Stand und Wohnort bekannt und beantragen die Beurkundung des folgenden

Kaufvertrags.

§ 1.

Diese _____ Grundstück _____ verkauf _____ d _____ genannte Eigentümer
an _____

um den Kaufpreis von _____

§ 2.

Der Kaufpreis ist _____

A.-S. _____

§ 3.

Die Übergabe de __ Grundstück __ erfolgt am _____, von wo
an d __ Käufer __ die Nutzungen gebühren und _____ die Lasten
trag __ ; die öffentlichen Abgaben gehen vom _____ an auf
d __ Käufer über.

§ 4.

Die Kosten des Vertrags, der Auflassung und Eintragung trag ____
d __ Käufer.

§ 5.

Für Flächenmassrichtigkeit und etwaige uneingetragene Lasten
wird keine Gewähr geleistet.

Auflassung :

Die Erschienenen erklären weiter :

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an de __ im Grundbuch
von Heidelberg Band _____
eingetragenen oben näher beschriebenen Grundstück __ Lagerbuch
Nr. _____

_____ übergehen soll.

Eintragsbewilligung.

D obengenannte Verkäufer bewillig , dass

als Eigentümer de obenbezeichneten Grundstück Lagerb. Nr.
 im Grundbuch eingetragen werde.

Antrag.

Die Erschienenen beantragen, die vorstehend bewilligte
Eintragung zu vollziehen.

DARLEHENSZUSAGE



verspricht hierdurch de

gegen Einraumung einer **Hypothek** auf d unten beschriebene
Grundstück ein Darlehen von :
M. in Worten :

unter folgenden.

Bedingungen :

§ 1.

Das Darlehenskapital ist vom Tag der Auszahlung, spätestens vom an, mit jährlich vom Hundert zu verzinsen. Die Zinsen sind in jährlichen, je auf falligen Raten zu bezahlen.

Ist eine fallige zinsrate Wochen nach dem Verfalltag noch nicht bezahlt, so erhöht sich der Zinsfuß für die Zeit des Rückstandes auf vom Hundert, ohne dass es einer vorgängigen Mahnung bedarf.

§ 2.

Das Darlehen ist Monate nach der Kündigung, welche d Gläubiger wie de Schuldner jederzeit freisteht, zurückzuerstatten.

D Gläubiger ist aber in folgenden Fällen berechtigt, die sofortige Rückerstattung — ohne Kündigungsfrist — zu verlangen :

- a. wenn d Schuldner die durch diesen Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht erfüllt ;
- b. wenn ein Gebäude, welches von der zur Sicherung der Darlehensforderung bestellten Hypothek ergriffen ist, nicht vollftandig gegen Feuersgefahr versichert ist ;
- c. wenn der Ertrag der mit der Hypothek zur Sicherung der Darlehensforderung belasteten Liegenschaft zum Voraus erhoben, gepfandet oder an dritte Personen abgetreten oder zugewiesen wird ;

- d. wenn eine zu Gunsten der Darlehensforderung hypothekarisch belastete Liegenschaft ohne Genehmigung der darleihenden Kasse verauszert wird;
- e. wenn eine solche Liegenschaft wesentlich vernachlässigt wird, insbesondere wenn an einem solchen Gebäude die notwendigen Ausbesserungen nicht vorgenommen werden oder wenn ein solches Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zum Abbruch bestimmt wird;
- f. wenn an einem von der Hypothek ergriffenen Gebäude wesentliche Bauveränderungen ohne Genehmigung d. Darleiher vorgenommen werden.

§ 3.

Die Hypothek soll auf d. auf hiesiger Gemarkung gelegene nach angeschlossene — beim Grundbuchamt aufbewahrte — Urkunde, am ten 1 amtlich zu Mk. geschätzte Grundstück

Grundbuch Band Heft L.-B. Nr. eingetragen werden.

§ 4.

Dem gegenwertigen Darlehen dürfen nur Hypotheken im Betrag von M. im Range vorangeben, während alle übrigen Rechte an de oben bezeichneten Grundstücke, welche der für unterzeichnete Darleiher zu bestellenden Hypothek im Range vorgehen oder gleichstehen würden, entweder gelöscht oder im Range hinter sie zurückgestellt werden müssen. D. Darleiher ist ermächtigt, im Namen de Darlehensnehmer die betreffenden Urkunden zur Vormerkung und Löschung im Grundbuch dem Grundbuchamte zu übergeben und den Vollzug zu beantragen.

§ 5.

D. Darlehensempfänger trag alle aus dem Darlehensvertrage und seinem Vollzuge erwachsenden Kosten, insbesondere sind alle Zahlungen kostenfrei in der Wohnung de Gläubiger zu leisten.

§ 6.

Die Darlehensnehmer haften als Gesamtschuldner.

§ 7.

Es wird vereinbart, dass für die Entscheidung aller aus diesem Rechtsgeschäft etwa sich ergebenden Rechtsstreitigkeiten in erster Instanz das Großherzogliche Amtsgericht zu Karlsruhe zuständig ist.

§ 8.

Über die Hypothek soll ein Hypothekenbrief ausgestellt werden.

§ 9.

D___ Darleiher___ verzichte___ auf Bekanntmachung der Eintragung.

§ 10.

D___ Darlehensempfänger verzichte___ auf die Vorlegung des Hypothekenbriefs bei Mahnung, Kündigung oder sonstiger Geltendmachung der Darlehensforderung oder Hypothek.

§ 11.

Dieser Zusageschein wird vierfach ausgefertigt. Eine Fertigung erhalt___ d___ Darleiher___, die zweite d___ Darlehensnehmer___, die dritte und vierte sind für das Grundbuchamt bestimmt. Bei **einer** der beim Grundbuchamt einzureichenden beiden Fertigungen___ die unter die Eintragungsbewilligung zu setsende Unterschrift___ vom Notar oder (in Baden) vom Bürgermeister beglaubigen zu lassen. Die übrigen Fertigungen bedürften einer Beglaubigung nicht.

_____, den___ ten _____ 19__

Annahme.

Die vorstehende Darlehenszusage nehmen wir, die Ehefrau mit ehemannlicher Ermächtigung, unter den darin angeführten Bedingungen an.

_____, den___ ten _____ 19__

Eintragungsbewilligung.

D _____
ha _____ ein zu _____ Prozent verzinsliches Darlehen von
_____ Mark

(in Worten : _____)
unter den in vorstehender Darlehenszusage enthaltenen Bedingungen zugesagt.

Für diese Forderung nebst dem bedungenen Zins und die etwaige Zinserhöhung bewillige _____ d _____ genannten Glaubiger _____ an de _____
im Grundbuch Band _____ Heft _____ B.-V. I. Nr. _____ L.-B. Nr. _____

eine Hypothek.

Der Hypothekenbrief wolle _____ ausgefolgt werden.

Die gegenwärtige Darlehenszusage bitten wir als Schuldurkunde mit dem Brief zu verbinden. Der Wert de _____ Grundstück _____ wolle auf Grund de _____ angeschlossenen amtlichen Schätzung im Grundbuch vermerkt werden.

_____ verzichte _____ auf Bekanntmachung der Eintragung.

_____, den _____ ten _____ 19 _____

Unterschriftsbeglaubigung.

Grundbuchamt Heidelberg
im Amtsgerichtsbezirk Heidelberg

Grundaktenseite

G. T. B. Nr. _____

Eingek. beim G.B.A. Heidelberg	
am _____ 190	^{vor} nach mittags _____ Uhr _____
mit _____ Beitage	
G.T.B.Nr. _____	

HYPOTHEKENBEWILLIGUNG

Geschehen zu Heidelberg am _____ 19____
(am _____ neunzehnhundert _____)
Vor dem Grundbuchamt
gegenwartig _____
als Grundbuchbeamter
erscheine _____

Die Persönlichkeit de _____ Erschienenen _____

D _____ Erschienene _____, welche _____ volljährig _____ und gegen _____
Geschäftsfähigkeit Bedenken nicht bestehen, erklar _____

I. Darlehen.

§ 1.

D _____

hat _____ ein Darlehen zugesagt — gegeben — im Betrage von _____
M. _____ (in Buchstaben : _____)
gegen Eintragung einer hypothek auf d _____ umstehend _____
bezeichnete Grundstück _____

Anlage 1. Für das Darlehen samt Zinsen gelten die Bestimmungen, welche
in dem hiermit in doppelter Fertigung übergebenen Darlehens-
Zusageschein vom _____ enthalten sind.

Anlage 2. D _____ zu verpfandende Grundstück _____ nach dem hiesigen
Grundbuch _____ - Eigentum und vom Stadtrat Heidelberg laut
der übergebenen Schatzungsurkunde am _____ 19____,
wie umstehend jeweils beigesetzt, geschätzt worden.

Gr. 35 a
Hypothekenbewilligung ✕
für Darlehen
wenn Darlehensvertrag
oder Zusageschein
übergeben wird.

II. Hypothekenbewilligung.

Indem — die Bestimmungen des Darlehens-Zusagescheines ausdrücklich als für — verbindlich anerkenne — bewillige — ,
dass für die bezeichnete Darlehensforderung von — M.
(in Buchstaben: —)
und die in der eben genannten Urkunde bestimmten Zinsen .
zugunsten de —

auf — vorstehend genannte — Grundstück — eine —
hypothek eingetragen werde.

Zur Löschung oder zum Zurückstehen der dieser Hypothek im
Rang vorgehenden Hypotheken oder sonstigen Rechten gebe
im voraus — Zustimmung und beantrage — den Vollzug der
betreffenden Urkunden im Grundbuch.

III. Antrag.

— beantrage —, indem — auf die Bekanntmachung nach
§ 55 G.B.O. — verzichte —,

1. die Hypothek gemasz obiger Bewilligung in das Grundbuch einzutragen,
2. den Schätzungswert de — Grundstück — im Grundbuch zu vermerken,
3. über die Hypothek einen Hypothekenbrief — Auszug über die Hypothek mit Zeugnis gemasz § 207 G.B.O.W. — de — auszustellen.

Schluss.

Vorstehende Urkunde nebst dem Darlehens-Zusageschein wurde
de — Erschienene — vorgelesen. — ha — das Vorgelesene
genehmigt und mit dem Grundbuchbeamten wie folgt eigenhandig
unterschrieben.

—
—
—

Hilsfbrief.

GROSZHERZOGTUM BADEN

Amtsgerichtsbezirk

Grundbuchamt

HYPOTHEKENBRIEF

über die

in dem Grundbuch von _____

Band _____ Heft _____ dritte Abteilung Nr. _____

eingetragenen  Mark.

AUSZUG AUS DEM GRUNDBUCH

I. Bezeichnung des belasteten Grundstücks

nach Bestandsverzeichnis I des Grundbuchs

1. Laufende Nummer des Grundstücks :
2. Gemarkung :
3. Strasse :
4. Lagerbuchnummer :
5. Art :

6. Grosse :
7. Steuerwert :
8. Feuerversicherungsanschlag :
9. Erworben im Jahre _____ um _____
10. Geschätzt vom _____
am _____ ten _____ 190 _ zu _____

**II. Bezeichnung des Eigentümers des
belasteten Grundstücks**

nach der ersten Abteilung des Grundbuchs :

III. Inhalt der Eintragung der Hypothek

nach der dritten Abteilung des Grundbuchs :

Nr.

**IV. Vorgehende oder gleichstehende
Eintragungen**

nach der zweiten Abteilung des Grundbuchs :

Hilfsbrief.

GROSZHERZOGTUM BADEN

Amtsgerichtsbezirk Heidelberg.

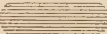
Grundbuchamt Heidelberg.

TEILHYPOTHEKENBRIEF

über  Mark Teilbetrag.

der in dem Grundbuch von Heidelberg

Band _____ Hest _____ dritte Abteilung Nr. _____

eingetragenen  Mark.

Der bisherige Brief über die Hypothek von _____
Mark lautet wie folgt :

AUSZUG AUS DEM GRUNDBUCH

I. Bezeichnung der belasteten Grundstücke

nach Bestandsverzeichnis I des Grundbuchs

1. Laufende Nummer des Grundstücks :
2. Gemarkung : Heidelberg
3. Strasse :
4. Lagerbuchnummer :
5. Art :

6. Grosse :
7. Steuerwert :
8. Feuerversicherungsanschlag :
9. Erworben im Jahre _____ um _____
10. Geschätzt vom _____
am _____ ten _____ 190 _____ zu _____

**II. Bezeichnung des Eigentümers des
belasteten Grundstücks**

nach der ersten Abteilung des Grundbuchs :

III. Inhalt der Eintragung der Hypothek

nach der dritten Abteilung des Grundbuchs :

Nr.

**IV. Vorgehende oder gleichstehende
Eintragungen**

nach der zweiten Abteilung des Grundbuchs :

Amtsgerichtsbezirk **Heidelberg**

Fortführungsbezirk **Heidelberg**

Gemarkung _____

Fortführungsjahr _____

Verandgs.-Verzchn.-Ordz. _____

MESSBRIEF Nr.⁽¹⁾

über die

Grundstücke Nr. _____

(für den Bezirksgeometer zur Fortführung des Vermessungswerkes bestimmt)

Geprüft : Heidelberg, den _____ 190 _____

Der Grossh. Bezirksgeometer :

(1) Die Nummer des Messbriefes wird vom Ratschreiber nach der Reihenfolge des Einlaufs eingetragen (§ 27 Abs. 4 der Grundbuchausführungsverordnung vom 13. Dezember 1900).

Handriss.

Plan N° _____

Gewann _____

Nord

Massstab $\frac{1}{\text{_____}}$

Anmerkung : Wegfallende Grenzen sind blau, bleibende Grenzen schwarz, neue Grenzen rot ausgezogen.

Table des Matières

PREMIÈRE PARTIE

De l'Inscription au Livre foncier.

CHAPITRE I^{er}.

Principes généraux et Historique.	1
Historique. — a). Droit germanique.	3
b). Droit romain	6
c). Droit moderne.	10

CHAPITRE II.

Organisation des livres fonciers.

Organisation générale du livre foncier.	13
De l'inscription	16
Principe de l'inscription	18
Organisation matérielle.	20
Cas particuliers d'inscription.	24
Modèle de livre foncier.	39
Feuillets personnels.	52
Critiques du système allemand	55

CHAPITRE III.

Commission du Cadastre.

Exposé sommaire et projet de réforme	59
1. Étude du cadastre	62
2. Étude du livre foncier.	68
Ce qui fut discuté :	
a). Forme du livre foncier	70
b). Mentions qui doivent y figurer.	71
c). Autorité accordée au livre foncier.	72
d). Justification à présenter pour les inscriptions et les radiations.	73
e). Qui doit tenir les livres fonciers	75
f). Responsabilité du conservateur	75
Immatriculation	76

DEUXIÈME PARTIE

Effets de l'inscription entre les parties et à l'égard des tiers.

INTRODUCTION

Exposé général du principe de la force probante	79
Examen des différents systèmes	82
Exposé du § 892 et de ses conséquences	90

CHAPITRE I^{er}.

Mentions couvertes par le principe de la force probante. . .	96
Incapacité et indisponibilité	103
Apport de la femme mariée	107
Moment auquel est garantie l'exactitude du livre foncier. . .	109

CHAPITRE II.

Acquisitions couvertes par le principe de la force probante. .	112
Acquisitions à titre gratuit ou onéreux	119
Prestations.	123

CHAPITRE III.

Acquéreurs couverts par le principe de la force probante . .	124
1. Qu'est-ce que la bonne foi	127
2. Ce que doit connaître l'acquéreur pour être de mau- vaise foi	131
3. Effets de l'acquisition de bonne foi	143

CHAPITRE IV.

Commission du cadastre	147
1. Principe de la force probante	151
2. Rapport de M. Massigli sur la publicité des droits réels autres que les hypothèques et les privilèges, suivi de l'avant-projet.	155



